

**WESTGRUND AG, Berlin**

**Konzernzwischenlagebericht für das zweite Quartal und die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015**

## Kennzahlen zum 1. Halbjahr 2015

	H1/2015	H1/2014	Veränderung
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Gesamtleistung (Mio. €)	84,2	22,7	271 %
- davon Umsatzerlöse	29,0	9,4	209 %
- davon Marktbewertung Renditeimmobilien	39,0	8,7	348 %
EBT (Mio. €)	46,9	8,3	465 %
Konzern-Periodenergebnis (Mio. €)	39,2	6,7	485 %
Funds from Operations I (Mio. €)	7,2	1,2	500 %
FFO I /Aktie (unverwässert) (€)	0,10	0,05	100 %
<b>Bilanz</b>			
	<b>30.6. 2015</b>	<b>31.12. 2014</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	740,3	712,0	4,0 %
Eigenkapital (Mio.€)	342,8	287,6	19,2 %
- Eigenkapitalquote (%)	40,2	35,5	4,7 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio.€)	435,8	456,4	- 4,5 %
Bilanzsumme (Mio.€)	851,9	809,4	5,3 %
Net Asset Value (NAV) (Mio.€)	372,4	313,5	18,8 %
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	4,73	4,24	11,6 %
<b>Portfolio</b>			
	<b>30.6.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	
Insgesamt (Einheiten)	16.034	17.378	- 1.344
Renditeimmobilien (Einheiten)	15.987	16.104	- 117
- davon Wohneinheiten	15.784	15.874	- 90
- davon Gewerbeeinheiten	203	230	- 27

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres haben sich Management und Mitarbeiter der Westgrund AG im Wesentlichen auf das operative Geschäft konzentriert. Strategisch bedeutsame Projekte wie etwa die Integration der noch verbleibenden Teile aus dem „Berlinovo“-Portfolio oder den Abschluss der Finanzierung für das bereits erworbene „Ajax“-Portfolio wurden weitergeführt, neue Projekte indes nicht begonnen. Dass die zukunftsorientierte, strategische Weiterentwicklung der Westgrund AG während der letzten Monate in den Hintergrund getreten ist, geht aber nicht auf eine veränderte Unternehmenspolitik zurück, sondern hat ausschließlich mit der Übernahme der Aktienmehrheit durch die ADLER Real Estate AG zu tun.

Ende Juni 2015 ist die Westgrund AG eine Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG geworden. Für die Zukunft der Gesellschaft ist das ein einschneidendes Ereignis. Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, haben sich mit überwältigender Mehrheit dafür entschieden, das kombinierte Angebot von Barzahlung und Aktienkomponente der ADLER Real Estate AG anzunehmen, so dass der neue Eigentümer am 26. Juni 2015, dem Tag des formalen Eigentümerwechsels, nach eigenen Angaben 94,9 Prozent der Aktien hielt. Im Zuge dieser Übernahme haben sich auch einige personelle Veränderungen ergeben. Dr. Marc Schulten und Günter Villing traten als Mitglieder des Aufsichtsrats der Westgrund AG zurück. An ihrer Stelle wurden zwei Vertreter des Mehrheitsgesellschafters zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt: Axel Harloff, CEO der ADLER Real Estate AG, und Carsten Wolff, Leiter der Abteilung Rechnungswesen und Finanzen der ADLER Real Estate AG. Veränderungen gab es auch im Vorstand. Sascha Giest, seit 2013 Mitglied des Vorstands, legte sein Mandat nieder. Seine Position wurde nicht wieder besetzt. Ich möchte an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, den beiden ehemaligen Aufsichtsräten und insbesondere meinem früheren Vorstandskollegen für ihre Beiträge zu danken, die sie in den letzten Jahren für das Wachstum und das wirtschaftliche Wohlergehen der Westgrund AG geleistet haben. Sie hatten Teil daran, dass unsere Gesellschaft auch das erste Halbjahr 2015 wieder erfolgreich abschließen konnte.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich alle wesentlichen Kennzahlen weiterhin sehr positiv entwickelt. Die Gesamtleistung lag mit 84,1 Millionen Euro viermal höher als vor einem Jahr, das Ergebnis vor Steuern mit 46,9 Millionen Euro sogar gut fünfmal. Die Funds from Operations, kurz FFO, erreichten 7,2 Millionen Euro, was ungefähr sechsmal so viel ist wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, und der Net Asset Value stieg um mehr als das Dreifache auf 372,4 Millionen Euro.

Diese Geschäftszahlen werden, auch das ist eine Folge der Übernahme, ab sofort auch in die wirtschaftliche Berichterstattung der ADLER Real Estate AG voll konsolidiert eingehen. Wir werden Sie, die verbleibenden Minderheitsaktionäre, aber auch weiterhin auf diesem Weg regelmäßig über unsere Geschäftsentwicklung informieren.

Im Übrigen hat die Übernahme dazu geführt, dass die Westgrund AG ab 23. Juni 2015 nicht mehr im SDAX, und ab Mitte Juli auch nicht mehr im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist. Die Aktie wird aber weiterhin im Freiverkehr der

Frankfurter Wertpapierbörse und im regulierten Markt der Düsseldorfer Börse gehandelt. Die ADLER Real Estate AG hingegen hat durch die Übernahme an Gewicht gewonnen und ist Ende Juni in den SDAX aufgenommen worden.

Auch wenn der Eigentümerwechsel in den vergangenen Monaten alle anderen Themen überlagert hat, so sind die Mitarbeiter der Westgrund AG doch auch weiterhin ihren täglichen Aufgaben mit Engagement und Hingabe nachgegangen. Wir haben intensiv an der Integration der neuen Wohnungsbestände gearbeitet, die uns durch den Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios zugegangen sind. Wir haben Maßnahmen ergriffen, den erworbenen Leerstand Schritt für Schritt abzubauen – wohl wissend, dass sich die Ergebnisse solcher Initiativen erst mit einem gewissen Zeitverzug einstellen. Wir haben die geplante Sanierung in unserem Braunschweiger Portfolio in Angriff genommen und nach Abschluss der Planungen im Juni zügig die ersten Arbeiten eingeleitet. Wir haben die nötigen Softwarelösungen installiert, um einen reibungslosen Datentransfer mit unseren neuen Partnern im Property Management zu gewährleisten. Und wir haben die bis dahin noch fehlenden finanziellen Voraussetzungen für den Erwerb des „Ajax“-Portfolios mit gut 2.700 Wohneinheiten geschaffen. Rund 75 Prozent dieses Portfolios sind am 31. Juli dieses Jahres auf uns übergegangen, Nutzen- und Lastenwechsel der restlichen 25 Prozent werden voraussichtlich bis Ende Oktober 2015 erfolgen.

Erfolgreich verlaufen ist zudem die Veräußerung eines Teilbestands von Wohnungen in Berlin. Wegen der günstigen Marktbedingungen in der Hauptstadt konnten wir aus dem Verkauf einen Bruttogewinn von 6 Millionen Euro und einen Netto-Liquiditätszufluss von gut 13 Millionen Euro erzielen.

Wir setzen uns also weiterhin mit Leidenschaft für den Erfolg unseres Geschäfts ein und wollen das auch in Zukunft so halten - als neuer und gewichtiger Teil der ADLER Real Estate AG.

Herzlich

Arndt Krienen

## **Allgemeine Angaben**

### **Grundlagen des Konzerns**

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Seiner Zielgruppe – Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen – bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Nach Ende des ersten Halbjahres 2015 hat sich die Zahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitpunkt nur geringfügig verändert. Zwei Tochtergesellschaften wurden im ersten Halbjahr planmäßig verkauft und eine Gesellschaft wurde neu erworben, so dass neben der Westgrund AG zur Mitte des Jahres weitere 30 Gesellschaften zum Konsolidierungskreis gehören.

Die ADLER Real Estate AG hat ihr Übernahmeangebot, das sie den Aktionären im Februar dieses Jahres angekündigt hatte, erfolgreich abgeschlossen. Ende Juni hatte sie nach eigenen Angaben insgesamt 94,9 Prozent des Aktienkapitals übernommen. Die Westgrund AG ist damit Teil der ADLER-Unternehmensgruppe geworden.

### **Vorjahresvergleich weiterhin vom größten Wachstumssprung in der Unternehmensgeschichte geprägt**

Im Geschäftsjahr 2014 hat die WESTGRUND AG die größte Akquisition und damit den größten Wachstumssprung ihrer Unternehmensgeschichte erfolgreich gemeistert. Der wesentliche Zuwachs im Immobilienportfolio einschließlich der damit verbundenen Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital erfolgte im letzten Quartal des Jahres. Daher vergleichen sich sowohl das zweite Quartal als auch das erste Halbjahr 2015 mit einer Geschäftssituation im Vorjahr, wie sie sich vor der Akquisition dargestellt hatte. Entsprechend hoch sind daher die Wachstumsraten der unterschiedlichen Kennzahlen sowohl im zweiten Quartal als auch im ersten Halbjahr 2015 ausgefallen.

### **Immobilienbestand vorübergehend geringer**

Zur Jahresmitte 2015 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund Unternehmensgruppe aus 16.034 Wohn- und Geschäftseinheiten, von denen 16.031 auf Dauer im Bestand gehalten werden sollen und daher im Anlagevermögen ausgewiesen werden. Zur Veräußerung sind nur noch 47 Einheiten vorgesehen, nachdem die Portfolien (insgesamt knapp 1.300 Einheiten), die im Rahmen des Erwerbs des „Berlinovo“-Portfolios weiterveräußert werden sollten, abgegeben worden sind.

Die Gesamtzahl der Renditeimmobilien betrug zur Jahresmitte 15.987 Einheiten, 256 Einheiten weniger als zum Ende des ersten Quartals. In Summe wiesen die Renditeimmobilien eine Fläche von etwas mehr als einer Million Quadratmeter auf. Die WESTGRUND AG hatte im zweiten Dreimonatszeitraum des laufenden Geschäftsjahres die günstigen Marktbedingungen in Berlin genutzt und einen Teilbestand von rund 400 Wohnungen mit einem Bruttogewinn in Höhe von 6 Millionen Euro veräußert. In

entsprechendem Umfang verringerte sich der Immobilienbestand. Zuwachs gab es hingegen in Wolfsburg. Dort wurden weitere gut 200 Einheiten aus dem „Berlinovo“-Portfolio übernommen, nachdem bisher offene Fragen in Bezug auf bestehende Vorkaufsrechte geklärt worden werden konnten. Der Bestand an Renditeimmobilien zur Mitte des Jahres teilt sich auf in 15.784 Wohneinheiten und 203 Gewerbeeinheiten. Angaben zu Durchschnittsmieten und Leerständen im nachfolgenden Bericht beziehen sich stets ausschließlich auf den Bestand an Wohneinheiten.

Die zum Verkauf vorgesehenen Einheiten, von denen am Ende des Vorjahres noch 1.274 in der Bilanz standen, sind im Verlauf des ersten Halbjahres, wie geplant, veräußert worden. Es handelte sich dabei um zwei Portfolien in Görlitz und Neu-Brandenburg, welche die WESTGRUND AG mit dem „Berlinovo“-Portfolio übernommen hatte, die aber nicht in die eigene Portfoliostruktur passten.

#### Immobilienbestand (in Einheiten)

	31.12.2014	Veränd.	31.03.2015	Veränd.	30.06.2015
Gesamtbestand	17.378	- 399	16.979	- 945	16.034
davon zur Veräußerung vorgesehen	1.274	- 538	736	-689	47
davon Renditeimmobilien	16.104	139	16.243	-256	15.987
davon Wohnen	15.874	130	16.004	-220	15.784
davon Gewerbe	230	9	239	-36	203

## Erläuterungen zur Ertragslage

### Ertragslage für den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

	Q2-2015		Q2-2014		1. HJ 2015		1. HJ 2014	
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR	%	T EUR	%
<b>Umsatzerlöse</b>	14.608	24,0	4.914	30,6	29.019	34,5	9.358	41,2
Bestandsveränderung	9.177	15,1	2.474	15,4	16.106	19,1	4.704	20,7
Marktbewertung der Renditeimmobilien	37.172	61,0	8.656	54,0	39.025	46,4	8.660	38,1
<b>Gesamtleistung</b>	60.957	100	16.044	100	84.150	100	22.722	100
Materialaufwand	-13.736	-22,5	-4.079	-25,4	-27.232	-32,4	-7.709	-33,9
<b>Rohertrag</b>	47.221	77,5	11.965	74,6	56.918	67,6	15.013	66,1
Personalaufwand	-3.789	-6,2	-589	-3,7	-4.627	-5,5	-957	-4,2
Abschreibungen	-24	0,0	-35	-0,2	-44	-0,1	-48	-0,2
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-2.629	-4,3	-1.196	-7,5	-3.762	-4,5	-1.627	-7,2
Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien	4.627	7,6	0	0,0	4.627	5,5	0	0,0
Andere betriebliche Erträge	444	0,7	127	0,8	642	0,8	159	0,7
<b>Betriebsergebnis</b>	45.850	75,2	10.272	64,0	53.754	63,9	12.540	55,2
Zinsergebnis	-4.270	-7,0	-2.797	-17,4	-7.665	-9,1	-4.746	-20,9
Beteiligungsergebnis	421	0,7	101	0,6	767	0,9	482	2,1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	42.001	68,9	7.576	47,2	46.856	55,7	8.276	36,4
Ertragsteuern	-6.911	-11,3	-1.390	-8,7	-7.652	-9,1	-1.579	-6,9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>35.090</b>	<b>57,6</b>	<b>6.186</b>	<b>38,6</b>	<b>39.204</b>	<b>46,6</b>	<b>6.697</b>	<b>29,5</b>

### **Gesamtleistung wesentlich höher als im Vorjahr**

Die Gesamtleistung der Westgrund AG lag im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 mit 61,0 Millionen Euro fast viermal so hoch wie im vergleichbaren Dreimonatsabschnitt des Vorjahres (16,0 Millionen Euro). Der wesentliche Grund für diese starke Steigerung lag in der kräftigen Ausweitung des Immobilienbestands, die im Wesentlichen im dritten und vierten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres stattgefunden hat. Eine vergleichbare Steigerung weist die Gesamtleistung auch im ersten Halbjahr auf. Sie erreichte 84,2 Millionen Euro, gut 61 Millionen Euro mehr als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres (22,7 Millionen Euro).

### **Mieterlöse nehmen zu**

Dabei haben alle drei Komponenten, aus denen sich die Gesamtleistung zusammensetzt, zu diesem Anstieg beigetragen, sowohl im zweiten Quartal als auch im ersten Halbjahr. Im zweiten Dreimonatszeitraum erreichten die Umsatzerlöse, die bis auf einen geringen Prozentsatz mit den Mieterlösen identisch sind, 14,6 Millionen Euro – gegenüber 4,9 Millionen Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2015 29,0 Millionen Euro gegenüber 9,4 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2014). Dieser Zuwachs geht zum überwiegenden Teil auf die Zukäufe zurück, aber auch darauf, dass die Mieterlöse im Bestand an Wohnimmobilien, der sowohl 2015 als auch 2014 bewirtschaftet wurde, gesteigert werden konnten. Insgesamt lagen die Nettokaltmieten je Quadratmeter zur Jahresmitte 2015 bei 4,79 Euro und damit gut drei Eurocent höher als am Ende des Vorjahres.

Die Leerstandsquote lag Mitte des Jahres 2015 bei 10,1 Prozent und damit höher als am Ende des letzten Jahres. Die Zunahme geht zu einem Teil darauf zurück, dass einige Generalmietverträge ausgelaufen sind, zum Teil darauf, dass die neu erworbenen Portfolien einen vergleichsweise hohen Leerstand aufwiesen. Schon jetzt ist aber

erkennbar, dass der Leerstand sich sukzessive im Verlauf des Jahres verringern wird, weil je nach individuellem Wohnungsbestand unterschiedliche Maßnahmen zur besseren Neuvermietung ergriffen worden sind, die zum Teil aber erst mit zeitlichem Verzug wirken. Die hohen Leerstände wurden beim Erwerb bewusst in Kauf genommen, weil darin gleichzeitig das Potential für eine Verbesserung des wohnwirtschaftlichen Erfolgs in der Zukunft liegt.

### **Bestandsveränderungen höher als im Vorjahr**

In der Position „Bestandsveränderungen“ werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Die Bestandsveränderungen erreichten im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 9,2 Millionen Euro (Vorjahr 2,5 Millionen Euro). Im ersten Halbjahr machte diese Position 16,1 Millionen Euro aus – gegenüber 4,7 Millionen Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Zuwachs hängt eng mit der Ausweitung der Bestände gegenüber dem Vorjahr zusammen.

### **Marktbewertung deutlich verbessert**

Im ersten Halbjahr 2015 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, der dritten wesentlichen Position der Gesamtleistung, Erträge in Höhe von 39,0 Millionen Euro erzielt. Das waren gut 30 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (8,7 Millionen Euro). Auch hier spiegelt sich die Ausweitung der Bestände deutlich wieder. Die Erträge aus der Marktbewertung resultierten ausschließlich aus der Neubewertung des Immobilienbestands nach IAS 40.

### **Rohertrag steigt mit Gesamtleistung**

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich im zweiten Quartal 2015 ein Rohertrag in Höhe von 47,2 Millionen Euro (Halbjahr 56,9 Millionen Euro). Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um 35,3 Millionen Euro (Verbesserung Halbjahr um 41,9 Millionen Euro).

### **Personalaufwand wegen Übernahme stark gestiegen**

Der Personalaufwand ist im zweiten Quartal außergewöhnlich stark gestiegen. Dabei handelt es sich überwiegend um einen einmaligen Effekt, der mit der Übernahme durch die ADLER Real Estate zusammenhängt. Vorstand und Mitarbeitern waren in der Vergangenheit Aktienoptionen gewährt worden, die im Falle eines Change of Control das Recht auf Ausübung der Aktienoptionen verbunden mit einem Barausgleich vorsehen. Davon haben die Beteiligten Gebrauch gemacht. Ein einmaliger Personalaufwand in Höhe von 3,4 Millionen Euro war die Folge, der den gesamten Personalaufwand im zweiten Quartal - und damit auch im ersten Halbjahr – beeinflusst hat. Ohne diesen Effekt wären die Personalaufwendungen in etwa gleichlaufend zur Zahl der Mitarbeiter gestiegen. Die betrug zum Halbjahr konzernweit 30 Vollzeit-Mitarbeiter (30. Juni 2014: 16 Vollzeit-Mitarbeiter).

### **Ergebnisse auf gutem Niveau**

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im zweiten Quartal 2015 ein Betriebsergebnis in Höhe von 45,9 Millionen Euro. Das waren 35,6 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (10,3 Millionen Euro).



Im ersten Halbjahr 2015 erreichte das Betriebsergebnis 53,8 Millionen Euro (Vorjahr 12,5 Millionen Euro).

In diesen Ergebniszahlen ist ein Ertrag aus dem Verkauf von 419 Wohneinheiten in zentraler Lage in Berlin enthalten, der sich nach Abzug der Vorfälligkeitsentschädigung auf 4,7 Millionen Euro belief.

Das negative Zinsergebnis fiel im zweiten Quartal 2015 mit minus 4,3 Millionen Euro erheblich höher aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-2,8 Millionen Euro). Eine vergleichbare Veränderung ergibt sich im Halbjahresvergleich mit minus 7,7 Millionen Euro in 2015 gegenüber minus 4,7 Millionen Euro in 2014. Der Grund für die starke Veränderung liegt ebenfalls im Wesentlichen im letztjährigen Wachstumssprung. Gegen Ende des letzten Geschäftsjahres sind 285 Millionen Euro an Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandserweiterungen aufgenommen worden. Der darauf entfallende Zinsaufwand schlägt sich im Quartals- und Halbjahresvergleich belastend nieder.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres auf 42,0 Millionen Euro, das waren 34,4 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal (7,6 Millionen Euro). Im ersten Halbjahr erreichte das EBT 46,9 Millionen Euro (Vorjahr 8,3 Millionen Euro).

Nach Abzug des Steueraufwands, der 6,9 Millionen Euro ausmachte, ergab sich im zweiten Quartal des laufenden Geschäftsjahres ein Konzernquartalsergebnis in Höhe von 35,1 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung von 28,9 Millionen Euro gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal. Das Konzernhalbjahresergebnis erreichte 39,2 Millionen Euro (Vorjahr 6,7 Millionen Euro).

## Anhaltend positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

<b>Funds from Operations (FFO) nach EPRA</b>	<b>1. HJ 2015</b>	<b>1. HJ 2014</b>
	Mio €	Mio €
Periodenkonzernergebnis (nach Minderheiten)	39,2	6,5
(+) Finanzergebnis	7,7	4,7
(+) Ertragsteuern	7,7	1,6
EBIT	54,5	12,9
(+) Abschreibungen	0,0	0,0
EBITDA	54,5	12,9
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-39,0	-8,7
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-5,4	-0,4
(+) Aufwand Aktienoptionen	3,4	0,1
Bereinigtes EBITDA	13,5	4,0
Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-6,3	-2,8
Zahlungswirksame Ertragsteuern	-0,0	-0,0
Funds From Operations I (FFO I)	7,2	1,2
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	5,4	0,4
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-2,3	0
Funds From Operations II (FFO II)	10,2	1,6
	Euro	Euro
FFO I / Aktie (unverwässert)	0,10	0,05
FFO I / Aktie (verwässert)	0,09	0,04
FFO II / Aktie (unverwässert)	0,14	0,06
FFO II / Aktie (verwässert)	0,13	0,06

Im ersten Halbjahr 2015 hat die WESTGRUND AG Funds from Operations I in Höhe von 7,2 Millionen Euro erzielt. Das waren 6,0 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (1,2 Millionen Euro). Der FFO I je Aktie konnte nicht im gleichem Umfang zunehmen, weil auch die Zahl der Aktien nach den Kapitalerhöhungen in 2014 und den umfangreichen Wandlungen der Wandelschulverschreibung im Vorfeld der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG im Juni 2015 auf fast das Dreifache gestiegen ist. Auf Basis der unverwässerten Aktienanzahl erreichte der FFO I/Aktie im ersten Halbjahr 2015 0,10 Euro (Vorjahr 0,05 Euro), auf Basis der verwässerten Aktienanzahl 0,09 Euro (Vorjahr 0,04 Euro).

## Erläuterungen zur Vermögenslage

	30.06.2015		31.12.2014		Veränderung	
	T EUR	%	T EUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	740.274	86,9%	712.021	88,0%	28.253	4,0%
Sachanlagen	220	0,0%	235	0,0%	-15	-6,4%
Finanzanlagen	28	0,0%	28	0,0%	0	0,0%
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.754	0,8%	2.034	0,3%	4.720	232,1%
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>747.276</b>	<b>87,7%</b>	<b>714.318</b>	<b>88,3%</b>	<b>32.958</b>	<b>4,6%</b>
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	182	0,0%	236	0,0%	-54	-22,9%
Unfertige Leistungen	737	0,1%	737	0,1%	0	0,0%
Noch nicht abgerechnete Leistungen	26.777	3,1%	11.878	1,5%	14.899	125,4%
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	23.705	2,8%	3.578	0,4%	20.127	562,5%
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	3.050	0,4%	30.969	3,8%	-27.919	-90,2%
Liquide Mittel	50.197	5,9%	47.672	5,9%	2.525	5,3%
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>104.648</b>	<b>12,3%</b>	<b>95.070</b>	<b>11,7%</b>	<b>9.578</b>	<b>10,1%</b>
	<b>851.924</b>	<b>100,0%</b>	<b>809.388</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.536</b>	<b>5,3%</b>
<b>Passiva</b>						
Gezeichnetes Kapital	78.761	9,3%	73.975	9,1%	4.786	6,5%
Rücklagen	124.377	14,6%	113.130	14,0%	11.247	9,9%
Bilanzgewinn	138.674	16,3%	99.483	12,3%	39.191	39,4%
Anteile andere Gesellschafter	990	0,1%	977	0,1%	13	1,3%
<b>Eigenkapital</b>	<b>342.802</b>	<b>40,2%</b>	<b>287.565</b>	<b>35,5%</b>	<b>55.237</b>	<b>19,2%</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	25.242	3,0%	19.675	2,4%	5.567	28,3%
Pensionsrückstellungen	78	0,0%	95	0,0%	-17	-17,9%
Derivate	5.269	0,6%	7.128	0,9%	-1.859	-26,1%
Wandelanleihen	0	0,0%	17.098	2,1%	-17.098	-100,0%
Langfristige Bankverbindlichkeiten	399.368	46,9%	407.087	50,3%	-7.719	-1,9%
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	5.277	0,6%	4.716	0,6%	561	11,9%
Übriges langfristiges Fremdkapital	592	0,1%	624	0,1%	-32	-5,1%
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>435.826</b>	<b>51,2%</b>	<b>456.423</b>	<b>56,4%</b>	<b>-20.597</b>	<b>-4,5%</b>
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	25.127	3,0%	12.591	1,6%	12.536	99,6%
Wandelanleihen	2.524	0,3%	0	0,0%	2.524	n/a
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	1.930	0,2%	25.241	3,1%	-23.311	-92,4%
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	43.715	5,1%	27.568	3,4%	16.147	58,6%
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>73.296</b>	<b>8,6%</b>	<b>65.400</b>	<b>8,1%</b>	<b>7.896</b>	<b>12,1%</b>
	<b>851.924</b>	<b>100,0%</b>	<b>809.388</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.536</b>	<b>5,3%</b>

## Weitere Erhöhung des Bestands an langfristig gehaltenen Immobilien

Zum 30. Juni 2015 fällt die Konzern-Bilanzsumme der Westgrund AG mit 851,9 Millionen Euro um gut 43 Millionen Euro oder gut 5 Prozent höher aus als zum Ende des Vorjahres.

Zugenommen haben auf der Aktivseite vor allem die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Sie erreichten zur Jahresmitte 740,3 Millionen Euro, 28,3 Millionen Euro mehr als am Ende des Vorjahres. Die Zunahme geht im Wesentlichen auf höhere Marktbewertungen der Bestandsimmobilien zurück. Zwar trugen auch die letzten, 2015 zugegangenen Bestände aus dem Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios zur Ausweitung der Position bei, gleichzeitig hatte aber die Veräußerung von Beständen in Berlin einen nahezu gleichhohen gegenläufigen Effekt.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf eine Restkaufpreisforderung in Höhe von 18,3 Millionen Euro aus der Veräußerung eines Immobilienportfolios zurückzuführen, deren Eingang im dritten Quartal 2015 erwartet wird.

Auf einen Wert von 3,1 Millionen Euro zurückgegangen sind die Bestände der zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte. Zum Ende des Vorjahres enthielt diese Position mit 31,0 Millionen Euro noch die zur Veräußerung anstehenden Portfolios in Görlitz und Neubrandenburg. Zum Halbjahr werden hier ausschließlich Bestände am Standort Leipzig ausgewiesen.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital um 55,2 Millionen Euro auf 342,8 Millionen Euro, wozu vor allem die Erhöhung des gezeichneten Kapital durch Wandlung der Wandelanleihe und der Bilanzgewinn beigetragen haben.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erreichten zur Jahresmitte 435,8 Millionen Euro und fielen damit um 20,6 Millionen Euro geringer aus als am Ende des vergangenen Geschäftsjahres. Der wesentliche Grund dafür war, dass die ausstehenden Wandelanleihen im Zuge des Übernahmeangebots der ADLER Real Estate AG in Aktien gewandelt werden konnten und gewandelt wurden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen um 7,9 Millionen zu, was im Wesentlichen auf die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten im Zuge des erheblich ausgeweiteten Immobilienbestandes und eine Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten zurückzuführen ist. Dem wirkte der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund des Abgangs der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten entgegen.

## Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND zum 30. Juni 2015 machen Eigenkapital (40,2 Prozent) und langfristiges Fremdkapital (51,2 Prozent) mehr als neunzig Prozent der Bilanzsumme aus – eine Finanzierungsstruktur, die in den vom Management anvisierten Zielkorridor fällt.

## Net Asset Value weiter gesteigert

<b>EPRA NAV</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>T Euro</b>	<b>T Euro</b>
Bilanzielles Konzerneigenkapital ohne Minderheiten	341.812	286.589
(+) latente Steuern	25.242	19.675
(+) Derivate	5.352	7.240
<b>EPRA NAV</b>	<b>372.406</b>	<b>313.504</b>
<b>EPRA NAV in Euro / Aktie (unverwässert)</b>	<b>4,73</b>	<b>4,24</b>

Der unverwässerte EPRA NAV belief sich zum 30. Juni 2015 auf 372,4 Millionen Euro, was einem unverwässerten NAV von 4,73 Euro je Aktie entspricht. Mit der Übernahme eines weiteren Teilbestands aus dem „Berlinovo“-Portfolio im zweiten Quartal 2015 konnte der NAV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 weiter gesteigert werden. Zudem erhöhten sich die Marktbewertungen wegen sinkenden Leerstandsquoten in den Bestandsimmobilien und weiter anziehenden Immobilienpreisen.

## Erläuterungen zur Finanzlage

	<b>1. HJ 2015</b>	<b>1. HJ 2014</b>
	<b>T Euro</b>	<b>T Euro</b>
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.899	1.300
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.381	-59.659
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	929	66.244
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.447</b>	<b>7.885</b>
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	78	501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.672	4.024
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>50.197</b>	<b>12.410</b>

## Keine wesentliche Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2015 erreichte der operative Cash Flow 3,9 Millionen Euro. Damit lag er deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (1,3 Millionen Euro), weil sich der Umfang des laufenden Geschäfts nach dem Wachstumssprung des letzten Jahres entsprechend erhöht hat. Positiv schlägt sich auch nieder, dass das Konzernergebnis höher ausgefallen ist als im Vorjahr.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit ist von Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der weiteren Teilbestände des „Berlinovo“-Portfolios in Hannover,

Braunschweig und Wolfsburg gekennzeichnet. Zudem wurden Erwerbsnebenkosten für das im Ankauf befindliche „AJAX-Portfolio“ geleistet. Die Desinvestition von Immobilienbeständen in Berlin kam dem Cash flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 15,0 Millionen Euro zugute.

Für die 2015 übergebenen Immobilienbestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio wurden weitere Bankdarlehen in Anspruch genommen (12,2 Millionen Euro). Die bestehenden Bankdarlehen wurden planmäßig getilgt (5,6 Millionen Euro). Zudem wurden Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ende 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung im ersten Quartal 2015 gezahlt (2,6 Millionen Euro).

Zur Jahresmitte belief sich der Bestand an liquiden Mitteln auf 50,2 Millionen Euro, das waren 2,5 Millionen Euro mehr als zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres.

### **Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns**

Im ersten Halbjahr 2015 hat die Westgrund-Unternehmensgruppe ihren Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Alle wesentlichen Kennzahlen, z.B. Konzernergebnis, FFO oder NAV haben sich verbessert. Zudem wurden über einen angemessenen Mix von Fremd- und Eigenkapital die finanziellen Voraussetzungen für den Erwerb des Ajax-Portfolios und damit für weiteres Wachstum in der Zukunft geschaffen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens, die durch die Veräußerung eines Teilbestands des Berliner Wohnungsportfolios zusätzlich gestützt wurde, liegt daher im Rahmen der Planungen, die bis Mitte des Jahres eigenständig vorgenommen wurden, in Zukunft aber maßgeblich vom neuen Eigentümer bestimmt werden können.

### **Chancen-, Risiko- und Prognosebericht**

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 2014 gemacht worden sind, grundlegend verändern würden. Es sei daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzernlagebericht 2014 verwiesen. Dabei sind die folgenden Einschränkungen zu machen:

**Beschaffungsmarktrisiko:** Die weiteren Wachstumspläne der Westgrund-Unternehmensgruppe lassen sich nur realisieren, wenn ein ausreichendes Angebot an Immobilien zu angemessenen Preisen vorhanden ist, die zum Geschäftsmodell passen. Da die Immobilienpreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind, kann es zunehmend schwieriger werden, derartige Portfolios zu finden. Die Wachstumschancen könnten sich dadurch eintrüben.

**Finanzierungsrisiken:** Die Phase niedriger Zinsen könnte eher zu Ende gehen als bisher gedacht. Erste, wenn auch geringfügige Zinssteigerungen für Hypothekarkredite waren bereits im zweiten Quartal zu beobachten. Ob sie von Dauer sein werden, bleibt abzuwarten. Sollte die Zinswende erreicht sein, könnten daraus bremsende Impulse

für die gesamte Immobilienwirtschaft resultieren. Da die Westgrund Unternehmensgruppe ausschließlich langfristig finanziert ist, ergeben sich daraus allerdings keine Risiken für die bereits abgeschlossenen Finanzierungen. Neufinanzierungen hingegen könnten in Zukunft wieder etwas teurer werden, mit entsprechender Wirkung auf die Renditeerwartungen.

Übernahmerisiken: Eine gewisse Unsicherheit über den zukünftigen Kurs der Westgrund Unternehmensgruppe ergibt sich aus der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG. Die Frage, welche Rolle Westgrund in Zukunft im ADLER Konzern spielen soll, wird sich aber im Rahmen der anstehenden Integration kurzfristig klären.

Als Teil einer größeren Einheit wird Westgrund auf jeden Fall anteilig von den zu erwartenden Synergieeffekten profitieren können.

Unverändert gilt, dass bestandsgefährdende Risiken nicht bestehen.

### **Nachtragsbericht**

Ende Juli konnten die Verhandlungen zur Finanzierung des Erwerbs des „Ajax“-Portfolios erfolgreich abgeschlossen werden. Rund 2.100 Immobilieneinheiten konnten bereits übernommen werden. Das sind gut 75 Prozent des Zielfortfolios von knapp 2.700 Wohneinheiten. Die Übernahme der verbleibenden gut 25 Prozent des Portfolios soll im Verlauf der nächsten Monate vollzogen werden.

Mit Wirkung zum 15. Juli 2015 ist Sascha Giest, Mitglied des Vorstands seit Oktober 2013, aus dem Vorstand ausgeschieden. Bis auf Weiteres wird das Unternehmen von Arndt Krienen als alleinigem Vorstand geführt.

Nach dem Rücktritt von Dr. Marc Schulten und Günter Villing als Mitglieder des Aufsichtsrats der Westgrund AG sind zwei Vertreter des Mehrheitsgesellschafters gemäß §104 AktG zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt worden. Axel Harloff, CEO der ADLER Real Estate AG, und Carsten Wolff, Leiter der Abteilung Rechnungswesen und Finanzen der ADLER Real Estate AG komplettieren das Aufsichtsgremium, dem Frank Hölzle unverändert vorsteht.

Am Ende des Berichtszeitraums hat die Westgrund AG einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse gestellt. Dem wurde Mitte Juli stattgegeben. Seitdem sind die Aktien der Westgrund AG nicht mehr im Prime Standard notiert. Sie werden aber weiterhin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und im regulierten Markt der Düsseldorfer Börse gehandelt. Entsprechend ergeben sich auch andere Zulassungsfolgepflichten.

Weitere 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, den 21. August 2015

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen



**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG  
für die Drei-Monatsperiode vom 1. April 2015 bis zum 30. Juni 2015  
und für das erste Halbjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni  
2015**

## Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

<b><u>AKTIVA</u></b>	<b>Verweis Anhang</b>	<b>30.06.2015 T EUR</b>	<b>31.12.2014 T EUR</b>
<b>A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		<u>2</u>	<u>3</u>
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	<u>740.274</u>	<u>712.021</u>
III. Sachanlagen			
1. Technische Anlagen und Maschinen		175	199
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		<u>43</u>	<u>34</u>
		<u>218</u>	<u>233</u>
IV. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		<u>28</u>	<u>28</u>
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte		<u>6.754</u>	<u>2.033</u>
		<u>747.276</u>	<u>714.318</u>
<b>B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Noch nicht abgerechnete Leistungen		26.777	11.878
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		182	236
3. Unfertige Leistungen		<u>737</u>	<u>737</u>
		<u>27.696</u>	<u>12.851</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.523	1.695
2. Tatsächliche Steuerforderungen		27	20
3. Sonstige Vermögenswerte		<u>21.155</u>	<u>1.863</u>
		<u>23.705</u>	<u>3.578</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.3	<u>50.197</u>	<u>47.672</u>
		<u>101.598</u>	<u>64.101</u>
<b>C. ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE</b>			
	D.4	<u>3.050</u>	<u>30.969</u>
		<u>851.924</u>	<u>809.388</u>

## Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

<b><u>PASSIVA</u></b>	<b>Verweis Anhang</b>	<b>30.06.2015 T EUR</b>	<b>31.12.2014 T EUR</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
	D.5		
I. Gezeichnetes Kapital		78.761	73.975
II. Rücklagen		124.377	113.130
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		990	977
IV. Konzern-Bilanzgewinn		138.674	99.483
		<u>342.802</u>	<u>287.565</u>
<b>B. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.2	25.242	19.675
2. Pensionsrückstellungen		78	95
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.6	399.368	407.087
4. Derivate	D.7	5.269	7.128
5. Wandelanleihen	D.8	0	17.098
6. Leasingverbindlichkeiten		5.277	4.716
7. Sonstige Verbindlichkeiten		592	624
		<u>435.826</u>	<u>456.423</u>
<b>C. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.6	25.127	12.591
2. Erhaltene Anzahlungen		26.678	12.925
3. Wandelanleihen	D.8	2.524	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.195	2.623
5. Derivate	D.7	83	112
6. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		2.352	47
7. Leasingverbindlichkeiten		13	12
8. Sonstige Verbindlichkeiten		9.394	11.849
		<u>71.366</u>	<u>40.159</u>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENEN VERMÖGENSWERTEN</b>			
	D.4	1.930	25.241
		<u>851.924</u>	<u>809.388</u>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das 2. Quartal 2015 und für das erste Halbjahr 2015

	Q2-2015 T EUR	Q2-2014 T EUR	1. HJ 2015 T EUR	1. HJ 2014 T EUR
1. Umsatzerlöse	14.608	4.914	29.019	9.358
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Leistungen	9.177	2.474	16.106	4.704
3. Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	37.172	8.656	39.025	8.660
4. Sonstige betriebliche Erträge	444	127	642	159
5. Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien	4.627	0	4.627	0
6. Materialaufwand	-13.736	-4.079	-27.232	-7.709
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-3.708	-543	-4.472	-874
b) Soziale Abgaben	-81	-46	-155	-83
	<u>-3.789</u>	<u>-589</u>	<u>-4.627</u>	<u>-957</u>
8. Abschreibungen	-24	-35	-44	-48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.629	-1.196	-3.762	-1.627
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	27	8	40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.277	-2.824	-7.673	-4.786
12. Gewinn aus Verkauf von Tochtergesellschaften	421	0	767	381
13. Gewinne aus Erstkonsolidierung	<u>0</u>	<u>101</u>	<u>0</u>	<u>101</u>
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42.001	7.576	46.856	8.276
15. Steuern vom Ertrag	<u>-6.911</u>	<u>-1.390</u>	<u>-7.652</u>	<u>-1.579</u>
16. Konzernperiodenergebnis	35.090	6.186	39.204	6.697
17. Ergebnis, das den Minderheitsanteilen zuzurechnen ist	<u>-18</u>	<u>-18</u>	<u>-13</u>	<u>-161</u>
18. Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	35.072	6.168	39.191	6.536
19. Konzern-Gewinnvortrag	<u>103.602</u>	<u>39.755</u>	<u>99.483</u>	<u>39.387</u>
20. Konzern-Bilanzgewinn	<u>138.674</u>	<u>45.923</u>	<u>138.674</u>	<u>45.923</u>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,47	0,23	0,53	0,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45	0,23	0,50	0,25

## Kapitalflussrechnung für das 2. Quartal 2015 und für das erste Halbjahr 2015

	1.4. - 30.6.2015	1.4. - 30.6.2014	1.1. - 30.6.2015	1.1. - 30.6.2014
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	42.001	7.576	46.856	8.276
Finanzaufwendungen	4.277	2.824	7.673	4.786
Finanzerträge	-7	-27	-8	-41
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	24	35	44	48
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-37.172	-8.656	-39.025	-8.660
Gewinn (-) aus Abgang Anlagevermögen	-4.627	0	-4.627	0
Gewinn (-) aus Unternehmensverkäufen	-421	0	-767	-381
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	0	-101	0	-101
Aufwand (+) / Ertrag (-) aus Aktienoptionsprogrammen	-722	63	-551	122
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-15	-8	-17	-16
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-8.746	-2.017	-16.204	-4.223
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	8.032	1.826	17.562	4.810
Gezahlte Zinsen	-4.116	-2.177	-7.028	-3.353
Erhaltene Zinsen	7	27	8	41
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	-20	-22	-17	-8
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-1.505</b>	<b>-657</b>	<b>3.899</b>	<b>1.300</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	14.978	0	15.033	0
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-13.520	-55.711	-23.609	-59.903
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. abgegebener liquider Mittel	3.206	0	6.197	249
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	-2	-5	-2	-5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>4.662</b>	<b>-55.716</b>	<b>-2.381</b>	<b>-59.659</b>
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.895	13.684	12.234	46.339
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.785	26.638	-5.654	-5.250
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	-1.568	19.893	-2.319	18.135
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	-259	-660	-696	-875
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	16	-188	-2.636	7.895
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.299</b>	<b>59.367</b>	<b>929</b>	<b>66.244</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.456	2.994	2.447	7.885
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	-159	0	78	501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43.900	9.416	47.672	4.024
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>50.197</b>	<b>12.410</b>	<b>50.197</b>	<b>12.410</b>
davon nicht frei verfügbar	12.939	556	12.939	556
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)</b>	<b>37.258</b>	<b>11.854</b>	<b>37.258</b>	<b>11.854</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

	Q2-2015 T EUR	Q2-2014 T EUR	1. HJ 2015 T EUR	1. HJ 2014 T EUR
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<u>35.090</u>	<u>6.186</u>	<u>39.204</u>	<u>6.697</u>
<b>Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum</b>				
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0	0	0	0
Wertänderungen von Zinsswaps	2.723	0	1.888	0
Steuern leistungsorientierte Pläne	0	0	0	0
Steuern Zinsswaps	-431	0	-299	0
	<u>2.292</u>	<u>0</u>	<u>1.589</u>	<u>0</u>
<b>Gesamtergebnis des Berichtszeitraums</b>	<u><u>37.382</u></u>	<u><u>6.186</u></u>	<u><u>40.793</u></u>	<u><u>6.697</u></u>
davon entfallen auf				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	37.364	6.168	40.780	6.536
Minderheitenanteile	18	18	13	161

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015

	Gezeichnetes		Sonstiges	Gewinnvortrag	Anteile	Perioden-	Summe
	Kapital	Rücklagen			Minderheits-		
	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
Stand 01.01.2014	24.090	12.310	-22	21.586	333	17.801	76.098
Gewinnverwendung 2013				17.801		-17.801	0
Veränderung							
Aktienoptionsprogramm		122					122
Barkapitalerhöhung	2.392	5.742					8.134
Sachkapitalerhöhungen	3.628	8.708					12.336
Kosten Barkapitalerhöhung		-239					-239
Einziehung eigener Anteile	0						0
Zugang Minderheiten		0			513		513
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2014					161	6.584	6.745
<b>Stand 30.6.2014</b>	<b>30.110</b>	<b>26.643</b>	<b>-22</b>	<b>39.387</b>	<b>1.007</b>	<b>6.584</b>	<b>103.709</b>
Anpassung IAS 8 (IFRIC 21)						-48	-48
<b>Stand 30.6.2014 / 1.7.2014</b>	<b>30.110</b>	<b>26.643</b>	<b>-22</b>	<b>39.387</b>	<b>1.007</b>	<b>6.536</b>	<b>103.661</b>
Veränderung							
Aktienoptionsprogramm		239					239
Veränderungen Minderheiten		3			-3		0
Barkapitalerhöhung	40.000	100.000					140.000
Kosten Barkapitalerhöhung		-8.437					-8.437
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.011	-3.011					0
Kapitalerhöhung aus Wandlungen							
Anleihe	704	1.613					2.317
Ausübung von Aktienoptionen	150	6					156
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres			-3.904		0		-3.904
Konzernergebnis 1.7. - 31.12.2014					-27	53.560	53.533
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>73.975</b>	<b>117.056</b>	<b>-3.926</b>	<b>39.387</b>	<b>977</b>	<b>60.096</b>	<b>287.565</b>
Gewinnverwendung 2014				60.096		-60.096	0
Veränderung							
Aktienoptionsprogramm		-551					-551
Kapitalerhöhung aus Wandlungen							
Anleihe	4.770	10.208					14.978
Ausübung von Aktienoptionen	16	1					17
Sonstiges Ergebnis			1.589				1.589
Konzernergebnis 1.1. - 30.6.2015					13	39.191	39.204
<b>Stand 30.6.2015</b>	<b>78.761</b>	<b>126.714</b>	<b>-2.337</b>	<b>99.483</b>	<b>990</b>	<b>39.191</b>	<b>342.802</b>

## WESTGRUND AG, Berlin

### Ausgewählte Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2015

#### A. Allgemeine Angaben

Der Finanzbericht der WESTGRUND AG für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 enthält nach den Vorschriften der §§ 37w Abs. 2 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss und 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 2014 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen.

Die Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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. Ferner ist nicht auszuschließen, dass sich durch die Aufnahme der Westgrund-Unternehmensgruppe in den Konzernabschluss der Adler Real Estate AG Änderungen bei den bisher getroffenen Einschätzungen und Annahmen ergeben.

Die im Zuge der Akquisition des Berlinovo-Portfolios in Anspruch genommene Kreditfinanzierung enthält eine sog. Change-of-Control-Klausel, wonach der Kreditgeber grundsätzlich die Möglichkeit zur Kündigung des Kreditengagements hat. Mit der Übernahme der Mehrheit der Aktien an der WESTGRUND AG durch die Adler Real Estate



AG Ende Juni 2015 waren die Voraussetzungen für die Anwendung der Change-of-Control-Klausel erfüllt. Da der Kreditgeber von seinem Kündigungsrecht bis zum 30. Juni 2015 keinen Gebrauch gemacht hat, sondern im Gegenteil bereits signalisiert hat, die Finanzierung unverändert fortzuführen, wurden die Kreditverbindlichkeiten in der Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 entsprechend ihrer vertraglichen Fristigkeiten bilanziert (178,8 EUR Mio. als langfristige Verbindlichkeiten und 5,5 EUR Mio. als kurzfristige Verbindlichkeiten). In der Zwischenzeit liegt nun auch die schriftliche Bestätigung seitens des Kreditgebers vor, wonach das Kündigungsrecht nicht ausgeübt wird.

Aufgrund der Anpassung der Vorjahreszahlen an die Neuerung des IFRIC 21 haben sich der Materialaufwand/Bestandsveränderung im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 56 erhöht und die Ertragsteuern TEUR 9 vermindert.

### 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 2015 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin	100%	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
4	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
6	Westgrund Immobilien GmbH, Berlin (vormals: Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG)	100%	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100%	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin (vormals: Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG)	100%	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100%	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100%	
11	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Wesseling	89,2%	Mittelbare Beteiligung
12	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6%	Mittelbare Beteiligung
13	WESTGRUND Immobilien Beteiligung IV. GmbH, Berlin	100%	
14	WESTGRUND Immobilien Beteiligung V. GmbH, Berlin	94,0%	
15	WESTGRUND Immobilien Beteiligung VI. GmbH, Berlin	100%	
16	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	4,9% als mittelbare Beteiligung
17	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung

18	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
19	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
20	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100%	
21	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100%	
22	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100%	
23	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	100%	
24	Westgrund VII. GmbH, Berlin	100%	
25	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9%	
26	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
27	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
28	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100%	
29	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100%	
30	Xammit GmbH, Berlin	100 %	

Im ersten Halbjahr 2015 haben die WAG Görlitz GmbH und die WAG Neubrandenburg GmbH den Konsolidierungskreis verlassen und die Xammit GmbH wurde neu in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Weitere Veränderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum 31. Dezember 2014 haben sich nicht ergeben. Die WAG Görlitz GmbH und die WAG Neubrandenburg GmbH wurden im ersten Halbjahr 2015 planmäßig veräußert und es wurde ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von TEUR 767 erzielt. Der sich aus der Erstkonsolidierung der Xammit GmbH ergebende aktivische Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 6 wurde sofort erfolgswirksam erfasst.

## **D. Erläuterungen zur Bilanz**

### **D.1 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 vollständig zum 30. Juni 2015 zum Verkehrswert gemäß IAS 40 bewertet.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der Bewertung zum 30. Juni 2015 zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 5,00 – 11,50 p.a.
Verwaltungskosten - Wohnen:	EUR 250 / Einheit p.a.
Verwaltungskosten - Gewerbe:	2,6 % - 3,7 % der NKM p.a.
Mieterwechsel:	8,2 % - 13,4 % p.a.
Diskontierungszins:	4,9 % - 7,0 % (Gewerbeimmobilien bis 9,00 %)
Kapitalisierungszins:	3,6 % - 7,0 % (Gewerbeimmobilien bis 11,3 %)
Transaktionskostenabschlag:	6,2 % - 12,2 %

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>T EUR</b>	<b>T EUR</b>
<b>Vortrag 1. Januar</b>	<b>712.021</b>	<b>230.655</b>
Zugänge / Abgänge	-7.722	402.425
Umgliederung zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	-3.050	0
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	41.799	79.980
Verluste aus Zeitwertänderungen	-2.774	-1.039
<b>Stand 30. Juni 2015 / 31. Dezember 2014</b>	<b>740.274</b>	<b>712.021</b>

Die Veränderung aus Zu- und Abgängen im ersten Halbjahr 2015 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien in Berlin-Kreuzberg und auf Rügen (TEUR 27.155) sowie aus dem Übergang von weiteren Liegenschaften aus dem Berlinovo-Portfolio (TEUR 19.538).

Die Umgliederung betrifft ein Immobilienportfolio in Leipzig, dessen Veräußerung bereits durch einen Kaufvertrag zum Bilanzstichtag vereinbart war und dessen Nutzen- und Lastenwechsel im dritten Quartal 2015 erfolgt ist.

## **D.2 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).

Wie bereits zum 31. Dezember 2014 wurden auch zum 30. Juni 2015 keine latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert.

## **D.3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen**

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 50,2 Mio., von denen EUR 12,9 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

#### **D.4 Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen im Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten**

Von den zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Januar 2015 Immobilien am Standort Görlitz und im Juni 2015 Immobilien am Standort Neubrandenburg planmäßig im Wege von Anteilsverkäufen veräußert, was zu einem Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 767 führte. Zum 30. Juni 2015 wurde ein Immobilienportfolio aus den langfristigen Vermögenswerten in diese Position umgegliedert. Der ausgewiesene Wert von TEUR 3.050 entspricht dem vertraglich vereinbarten Veräußerungspreis.

#### **D.5 Entwicklung des Eigenkapitals**

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 78.761.292,00 (31.12.2014: EUR 73.975.244,00). Es ist eingeteilt in 78.761.292 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 insgesamt 74.023.856 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 79.596.090 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,53 bei einem verwässerten Ergebnis von EUR 0,50.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 40,2 %.

#### **D.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. Juni 2015 im Wesentlichen langfristiger Natur.

## **D.7 Derivate**

Im Zuge der langfristigen Refinanzierung von Immobilienbeständen in 2014 wurden Zinsswaps abgeschlossen, welche dazu führen, dass es sich bei den durch Zinsswaps abgesicherten langfristigen Bankverbindlichkeiten um synthetische Festkredite handelt. Die Sicherungsbeziehungen zwischen den abgeschlossenen Zinsswaps und den abgesicherten Zinszahlungen aus den Bankverbindlichkeiten sind effektiv im Sinne des IAS 39, so dass die Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von EUR 1,9 Mio. im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung enthalten sind.

## **D.8 Wandelanleihe**

Im April 2014 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 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie. Die Kosten der Begebung der Anleihe werden vom Nominalbetrag der Anleihe abgesetzt und über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst.

Im ersten Halbjahr 2015 wurde ein wesentlicher Teil der noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen durch die Inhaber gewandelt. In diesem Rahmen wurden 4.770.157 neue Stückaktien begeben.

## **D.9 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 zur Anwendung:

- 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:

	<b>Bemessungs- hierarchie</b>	<b>30.06.2015 TEUR</b>	<b>31.12.2014 TEUR</b>
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	740.274	712.021
<b>Passiva</b>			
Derivate	Stufe 2	5.352	7.240
Pensionsrückstellungen	Stufe 3	78	95

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

		<b>Buchwert</b>		<b>Zeitwert</b>	
		<b>30.6.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.6.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	228	184	228	184
Zahlungsmittel	(3)	50.197	47.672	50.197	47.672
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	23.193	3.371	23.193	3.371
Langfristige Forderungen	(4)	94	94	94	94
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	424.496	419.678	445.467	419.471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	5.195	2.623	5.195	2.623
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	11.915	37.894	12.103	37.894
Leasingverbindlichkeiten	(5)	5.290	4.728	5.290	4.728

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**

### **E.1 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 2015 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben.

### **E.2 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.

In zwei Kaufverträgen wurden Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen von insgesamt EUR 0,6 Mio. von einem ehemaligen Aktionär erworben. Aus dieser Transaktion bestehen Restforderungen in Höhe von TEUR 202.

Mit Vertrag vom 4. Juni 2015 wurden Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen von insgesamt EUR 33,3 Mio. an ein zu diesem Zeitpunkt nicht nahestehendes Unternehmen verkauft. Zum Stichtag des Konzernzwischenabschlusses ist die Käuferin als verbundenes Unternehmen zu betrachten, da die Käuferin ebenfalls in den Konzernzwischenabschluss der ADLER Real Estate AG einbezogen wird.

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

Im ersten Halbjahr 2015 wurden keine wesentlichen neuen Geschäfte mit nahestehenden Personen durchgeführt.

### **E.3 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte**

Zum 30. Juni 2015 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf TEUR 230.

Aus dem Ankauf des „Ajax“-Portfolios sind nach dem Bilanzstichtag noch Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von rd. EUR 100,5 Mio. zu zahlen, die zum Großteil (EUR 76

Mio.) aus Bankkrediten geleistet werden. Der genaue Zeitpunkt der Zahlungsverpflichtung hängt vom Nutzen- und Lastenwechsel des Portfolios ab.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen zu vermerken.

Berlin, den 21. August 2015

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen



**Versicherung der gesetzlichen Vertreter der WESTGRUND AG gemäß § 37y  
WpHG in Verbindung mit § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG**

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 21. August 2015

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen

**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 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses 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 21. August 2015

DHPG AUDIT GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger)      (Güntgen)  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer