

ZWISCHENMITTEILUNG

ZUM 30. SEPTEMBER 2018

Q3 2018

GODEWIND IMMOBILIEN AG

FRANKFURT AM MAIN

KONZERNZWISCHENMITTEILUNG NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2018

KENNZAHLENTABELLE

	1.1. – 30.9.2018	1.1. – 30.9.2017
UMSATZ- UND ERTRAGSKENNZAHLEN		
Konzernergebnis, Vorjahr: Einzelergebnis (in TEUR)	-6.594	271
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	-0,08	5,43
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	-0,08	5,43
BILANZKENNZAHLEN		
	30.9.2018	31.12.2017
Bilanzsumme (in TEUR)	381.545	19.611
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (in TEUR)	373.420	19.172
Kurzfristige Vermögenswerte (in TEUR)	7.366	344
Eigenkapital (in TEUR)	380.645	18.561
Kurzfristige Schulden (in TEUR)	533	676
Langfristige Schulden (in TEUR)	367	374

UNSER UNTERNEHMEN

Godewind ist ein auf deutsche Gewerbeimmobilien spezialisiertes Immobilienunternehmen. Der Fokus der Gesellschaft liegt auf dem Aufbau eines attraktiven Gewerbeimmobilienportfolios mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Als aktiver Portfolio- und Asset-Manager strebt Godewind durch das Heben von Wertschöpfungspotenzialen eine nachhaltige Ertrags- und Einkommenssteigerung an. Mit Hilfe eines weitreichenden Netzwerks und durch wertsteigernde Akquisitionen soll so mittelfristig ein gewerbliches Immobilienportfolio von rund drei Milliarden Euro aufgebaut werden.

Basierend auf dem internen Portfolio- und Asset Management wird die Godewind Immobilien AG Gewerbeimmobilien kosteneffizient verwalten, langfristige Mietverträge abschließen und so den Unternehmenswert erhöhen. Die Gesellschaft verfügt über Verlustvorträge bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie über ein steuerliches Einlagekonto. Die Aktie der Godewind Immobilien AG wird im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) gehandelt.

INHALT

ZWISCHENMITTEILUNG DER GODEWIND IMMOBILIEN AG ZUM 30. SEPTEMBER 2018

1. GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN	4
2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	4
3. TRANSAKTIONEN	6
4. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK	6
5. KONZERNZWISCHENBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2018	8
6. KONZERNZWISCHENGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)	9
7. KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS)	10
8. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS)	11
9. NACHTRAGSBERICHT	12
10. AKTIENINFORMATIONEN UND FINANZKALENDER	13
11. IMPRESSUM	15

ZWISCHENMITTEILUNG

1. GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

Der Geschäftsverlauf ist geprägt vom Börsengang der Gesellschaft am 5. April 2018. Im Anschluss daran hat die Gesellschaft in personeller und technischer Hinsicht ihre Aufbauarbeiten weitergeführt und intensive Verhandlungen über den Erwerb der ersten Portfolios betrieben. Der Kaufvertrag über das erste Objekt wurde am 13. September 2018 beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten findet im vierten Quartal 2018 statt. Umsätze konnten daher im Berichtszeitraum noch nicht erzielt werden.

Im dritten Quartal 2018 wurden insgesamt drei Gesellschaften gegründet, die für künftige Portfolienkäufe notwendig sind. Zum 30. September 2018 besteht der Konzern somit aus der Godewind Immobilien AG und vier Tochtergesellschaften, die alle zu 100 Prozent konsolidiert werden.

Zum 30. September waren bei der Gesellschaft inklusive des Vorstands 17 Personen beschäftigt.

2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Geschäftszahlen zum 30. September 2018 sind mit denen des Vorjahres nicht vergleichbar. Die im Vorjahr ausgeübte Geschäftstätigkeit, die u.a. im Handel mit Wertpapieren bestand, wurde im Berichtszeitraum nicht fortgeführt. Die Gesellschaft bereitete ihren Börsengang vor und begann mit den Vorbereitungsmaßnahmen zur Verwaltung ihres zukünftigen Immobilienportfolios.

Die Ertragslage stellt sich in den ersten neun Monaten 2018 wie folgt dar:

Angaben in TEUR	1.1. - 30.9.2018	1.1. - 30.9.2017
ERTRAGSLAGE		
Sonstige betriebliche Erträge	33	9
Personalaufwand	-2.202	-18
Betriebliche Aufwendungen	-1.250	-95
Abschreibung auf Sachanlagen	-10	0
Finanzergebnis	-202	375
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.963	0
Konzernperiodenergebnis	-6.594	271

Das Konzernperiodenergebnis zum 30. September 2018 beträgt -TEUR 6.594 (Vorjahr TEUR 271) und resultiert im Wesentlichen aus den passiven latenten Steuern in Höhe von -TEUR 3.199 auf Kosten der Kapitalerhöhung sowie aus den gestiegenen Personalkosten und betrieblichen Aufwendungen. Beide Positionen sind durch die Neustrukturierung der Gesellschaft, die Einstellung von weiterem Personal sowie die Durchführung einer Barkapitalerhöhung im März 2018 und dem Börsengang im April 2018 geprägt.

Die Vermögenslage zum 30. September 2018 stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	30.9.2018	31.12.2017
Vermögenslage		
Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte	515	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	244	95
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.366	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	373.420	19.172
Vermögenswerte	381.545	19.611
Eigenkapital	380.645	18.561
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	367	374
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	359	668
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	174	8
Eigenkapital und Schulden	381.545	19.611

Die wesentlichen Bilanzpositionen stellen die Zahlungsmittel und das Eigenkapital dar. Beide Positionen sind durch die Kapitalerhöhung deutlich gestiegen.

Die Sachanlagen (TEUR 438) und Immateriellen Vermögenswerte (TEUR 77) umfassen die neu angeschaffte Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die neu implementierten Softwaresysteme für die Abteilungen Rechnungswesen und Property Management.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 5.000 eine Anzahlung für den Erwerb einer künftig als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie.

Die Finanzlage stellt sich zum Ende der ersten neun Monate des Jahres 2018 wie folgt dar:

Angaben in TEUR	1.1. – 30.9.2018	1.1. – 30.9.2017
Finanzlage		
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-5.208	-173
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.515	4.833
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	364.971	-3.483
Veränderung der Zahlungsmittel	354.248	1.177
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	19.172	1.928
Zahlungsmittel am Ende der Periode	373.420	3.105

Die Finanzlage wird durch den hohen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit geprägt. Von den Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 375.000 wurden die Transaktionskosten in Höhe von TEUR 10.029 in Abzug gebracht.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält eine Anzahlung in Höhe von TEUR 5.000 für den Kauf einer Immobilie sowie Investitionen in Höhe von TEUR 515 in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software.

3. TRANSAKTIONEN

Mit dem Abschluss des Kaufvertrags vom 13. September 2018 hat die Gesellschaft die Büroimmobilie ComConCenter in Frankfurt am Main-Niederrad im Rahmen eines Asset Deals erworben. Der Kaufpreis beträgt TEUR 33.500. Die vermietbare Fläche des Objekts beträgt 16.264 Quadratmeter. Die annualisierte Jahresmiete beläuft sich auf TEUR 2.039. Der WALT beträgt 3,3 Jahre. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 31. Oktober 2018.

4. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Die vergangenen Monate hat das Management genutzt, um intensiv über den Erwerb verschiedener Portfolios zu verhandeln. Die Gesellschaft wird in gemischte Immobilienportfolios investieren, die sich zu mindestens ca. 60 Prozent aus Büro- und bis zu ca. 20 Prozent aus Geschäfts- und Logistikimmobilien zusammensetzen. Weitere 20 Prozent können auch auf „sonstige gewerbliche Immobilien“ entfallen. Neben der durch den Kaufvertrag vom 13. September 2018 erworbenen Immobilie hat die Gesellschaft im Oktober 2018 drei weitere Büroimmobilien erworben (vgl. den Nachtragsbericht).

Godewind wird sich auch bei den zukünftigen Akquisitionen auf das Segment Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt Büroimmobilien konzentrieren.

Mittelfristig soll mit Hilfe eines weitreichenden Netzwerks und wertsteigernden Akquisitionen ein gewerbliches Immobilienportfolio von rund drei Milliarden Euro aufgebaut werden.

Seit dem Börsengang haben sich für Godewind weitere Ankaufsoportunitäten im „Office“- beziehungsweise im gewerblichen Immobiliensegment eröffnet. Diese Chancen ergeben sich aus der sehr positiven Resonanz auf den erfolgreichen Börsengang.

Godewind wird von substantiellen steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von EUR 180 Mio. bezüglich der Körperschaftsteuer und EUR 175 Mio. bezüglich der Gewerbesteuer profitieren, die es ihr ermöglichen, die Steuerlast in den ersten Jahren nach dem Börsengang erheblich zu reduzieren. Die Gesellschaft verfügt außerdem über ein steuerliches Einlagekonto in Höhe von EUR 133 Mio.

5. KONZERNZWISCHENBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2018

Angaben in TEUR	30.9.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen	50	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	388	0
Immaterielle Vermögenswerte	77	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	244	95
Summe langfristige Vermögenswerte	759	95
Kurzfristige Vermögenswerte		
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	7.366	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	373.420	19.172
Summe kurzfristige Vermögenswerte	380.786	19.516
Bilanzsumme	381.545	19.611
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	108.750	15.000
Kapitalrücklage	274.928	0
Gewinnrücklagen	-3.033	3.561
Summe Eigenkapital	380.645	18.561
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	367	374
Summe langfristige Schulden	367	374
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	359	668
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	174	8
Summe kurzfristige Schulden	533	676
Bilanzsumme	381.545	19.611

6. KONZERNZWISCHENGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2018

Angaben in TEUR		1.1. - 30.9.2018	1.1. - 30.9.2017	1.7. - 30.9.2018	1.7. - 30.9.2017
Sonstige betriebliche Erträge		33	9	1	3
Personalaufwand		-2.202	-18	-1.067	-6
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-10	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.250	-95	-66	-34
Betriebsergebnis		-3.429	-104	-1.132	-37
Finanzerträge		4	555	-4	9
Finanzaufwendungen		-206	-180	-206	-14
Finanzergebnis		-202	375	-210	-5
Ergebnis vor Ertragsteuern		-3.631	271	-1.342	-42
Ertragsteuern		-2.963	0	236	0
Periodenergebnis		-6.594	271	-1.106	-42
Umgliederung unrealisierte Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust		0	-131	0	169
Gesamtergebnis		-6.594	140	-1.106	127
Zuordnung:					
Aktionäre der Godewind Immobilien AG		-6.594	140	-1.106	127
ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		-0,08	5,43	-0,01	-0,84
Verwässertes Ergebnis je Aktie		-0,08	5,43	-0,01	-0,84

7. KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2018

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Zeitbewertung	Summe	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Gesamt Eigenkapital
Stand 1. Januar 2017	500	0	616	1.116	3.511	4.627
Abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung						
Zufluss aus Kapitalerhöhung						
Periodenergebnis					271	271
Sonstiges Ergebnis			-131	-131		-131
Stand 30. September 2017	500	0	485	985	3.782	4.767
Stand 1. Januar 2018	15.000	0	0	15.000	3.561	18.561
Zufluss aus Kapitalerhöhung	93.750	281.250		375.000		375.000
Abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung nach Steuern		-6.830		-6.830		-6.830
Anteilsbasierte Vergütungen		508		508		508
Periodenergebnis					-6.594	-6.594
Stand 30. September 2018	108.750	274.928	0	383.678	-3.033	380.645

8. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2018

Angaben in TEUR	1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017
Periodenergebnis	-6.594	271
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	202	17
Abschreibungen auf Sachanlagen	10	0
Eliminierung Gewinne/Verluste aus Wertpapierverkäufen und Anlagenabgängen	0	-392
Erhaltene Zinsen	4	0
Gezahlte Zinsen	-206	-43
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	736	2
Ertragssteuerzahlungen	0	1
Latente Steuern	2.961	0
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-2.171	-1
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-150	-28
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-5.208	-173
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-515	0
Anzahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-5.000	0
Investitionen in Wertpapiere	0	-5.282
Einzahlungen aus Abgängen von Wertpapieren	0	10.115
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-5.515	4.833
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	375.000	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-10.029	0
Auszahlungen aus Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	-3.482
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	364.971	-3.482
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	354.248	1.178
Liquide Mittel am Anfang der Periode	19.172	1.928
Liquide Mittel am Ende der Periode	373.420	3.106

9. NACHTRAGSBERICHT

Im Oktober 2018 hat die Gesellschaft drei Immobilien erworben.

Am 16. Oktober 2018 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb des Airport Business Centers am Düsseldorfer Flughafen im Rahmen eines Asset Deals beurkundet. Der Kaufpreis beträgt TEUR 40.000. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 13.077 Quadratmeter. Die annualisierte Jahresmiete beträgt TEUR 2.136. Der WALT beträgt 3,3 Jahre. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll noch in 2018 erfolgen.

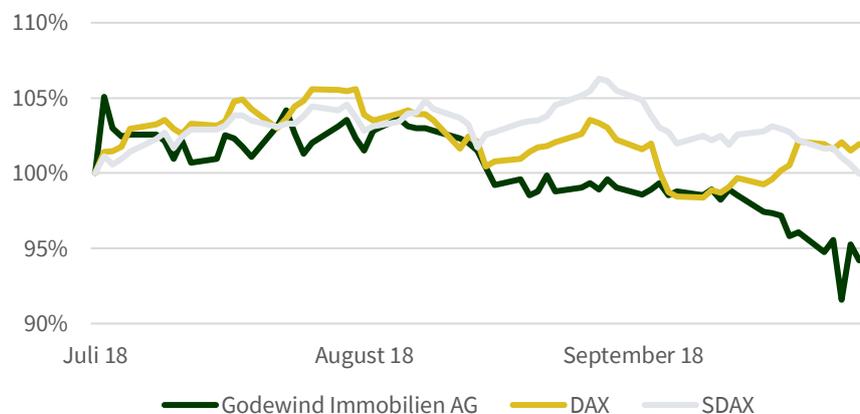
Durch Kaufvertrag vom 23./24. Oktober 2018 hat die Gesellschaft eine Büroimmobilie in Kirchheim bei München im Rahmen eines Asset Deals erworben (Asset Deal). Der Kaufpreis beträgt TEUR 30.500. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 18.820 Quadratmetern. Die annualisierte Jahresmiete beträgt TEUR 803. Der WALT beträgt 3,9 Jahre. Das Grundstück kann noch mit einem weiteren Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 15.500 Quadratmetern bebaut werden. Godewind verhandelt mit einem Betreiber von Reha-Kliniken, um dort eine Reha-Klinik zu errichten, die dann langfristig an den Betreiber verpachtet wird. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll noch in 2018 erfolgen.

Durch Kaufvertrag vom 31. Oktober 2018 im Rahmen eines Share Deals hat die Gesellschaft zusammen mit einem Minderheitsgesellschafter sämtliche Anteile an einer Luxemburger Gesellschaft erworben, die Erbbauberechtigte des Frankfurter Airport Centers (FAC) am Terminal 1 des Frankfurter Flughafens ist. Die Gesellschaft hat 89,9 Prozent der Anteile an der Zielgesellschaft erworben. Der Kaufpreis der Immobilie – bezogen auf 100 Prozent der Anteile – beträgt TEUR 168.000. Die vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen belaufen sich auf TEUR 10.140 pro Jahr. Der WALT beträgt 6,2 Jahre. Das Closing soll noch in 2018 erfolgen.

10. AKTIENINFORMATIONEN UND FINANZKALENDER

Die Aktie der Godewind Immobilien AG nahm im dritten Quartal einen soliden Verlauf. Die Aktie pendelte auf einem gleichbleibenden Niveau und verlor erst in der zweiten Septemberhälfte rund 6 Prozent gegenüber dem Schlusskurs des 2. Juli 2018. Am 28. September schloss die Aktie bei einem Kurs von 3,49 Euro. Das entspricht einer Marktkapitalisierung von rund EUR 379,5 Millionen.

Die Godewind-Aktie



Damit folgte der Kurs der Godewind-Aktie weitgehend der allgemeinen Marktentwicklung. Die Indizes DAX und SDAX nahmen einen stabilen Verlauf. Während der DAX im dritten Quartal rund 2 Prozent hinzugewinnen konnte und am 28. September bei 12.381 Punkten schloss, schloss der SDAX nahezu unverändert bei 11.863 Punkten.

Von Juli bis September hielten die Aktienmärkte damit den steigenden Marktrisiken stand. Der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die Zwischenwahlen in den USA sorgten für Verunsicherung. Trotzdem präsentierten viele Unternehmen gute Zahlen, die einem allgemein negativen Kursverlauf an den Aktienmärkten im dritten Quartal entgegenwirkten.

AKTIENINFORMATIONEN

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX
Anzahl der Aktien 30. September 2018	108.750.000 Stück
Marktsegment	Prime Standard
Index	CLASSIC
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, Baader Bank AG, JP Morgan
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Freiverkehr München, Freiverkehr Stuttgart
Ausgabekurs	EUR 4,00
Schlusskurs zum 28. September 2018	EUR 3,49
Marktkapitalisierung auf Basis des Schlusskurses vom 28. September 2018	EUR 379.537.500

FINANZKALENDER

26. - 28. November 2018	Eigenkapitalforum
15. Mai 2019	Veröffentlichung Zwischenmitteilung zu Q1 2019

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Der Vorstand der Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main

KONTAKT

Godewind Immobilien AG
Thurn-und-Taxis-Platz 6 (Nextower)
60313 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 25 73 75 190
Fax: +49 (0)69 25 73 75 25
E-Mail: info@godewind-ag.com
Website: www.godewind-ag.com

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage. Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.