

# KONZERN- ZWISCHEN- MITTEILUNG

GODEWIND  
IMMOBILIEN AG  
**Q1 2019**

# KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN	EINHEIT	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	5.503	0
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	in TEUR	4.063	0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	in TEUR	-113	0
EBITDA	in TEUR	1.937	-625
Konzernergebnis	in TEUR	662	-632
FFO I	in TEUR	1.602	-623
FFO I je Aktie	in EUR	0,01	-0,03
EPRA-Ertrag	in TEUR	1.121	-632
EPRA-Ertrag je Aktie	in EUR	0,01	-0,03
Ergebnis je Aktie, unverwässert	in EUR	0,01	-0,03
Ergebnis je Aktie, verwässert	in EUR	0,01	-0,03
<b>BILANZKENNZAHLEN</b>		<b>zum 31.3.2019</b>	<b>zum 31.12.2018</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	451.627	300.905
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	78.140	157.745
Bilanzsumme	in TEUR	594.753	503.054
Eigenkapital (inkl. Minderheiten)	in TEUR	394.147	397.251
Eigenkapitalquote	in %	66,27	78,97
Nettoverschuldung	in TEUR	108.700	-59.390
Net Loan-to-Value (Net LTV)	in %	24,1	-19,7
EPRA NAV	in TEUR	393.747	396.394
EPRA NAV je Aktie	in EUR	3,67	3,65
EPRA NNAV je Aktie	in EUR	3,63	3,62
<b>AUSGEWÄHLTE PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>		<b>zum 31.3.2019</b>	<b>zum 31.12.2018</b>
Immobilienwert nach IAS 40	in TEUR	451.627	300.905
Anzahl der Immobilien		7	4
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	170.589	96.655
Jahresnettokaltniete	in TEUR	19.780	13.657
Brutto-Anfangsrendite	in %	4,38	4,54
EPRA-Leerstandsquote	in %	32,4	32,3
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios	in %	37,7	29,1
WALT	in Jahren	4,3	4,2
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	14,41	15,98

# UNSER UNTERNEHMEN

WIR WOLLEN DIE GODEWIND IMMOBILIEN AG ZU EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFTEN DEUTSCHLANDS ENTWICKELN. DABEI KONZENTRIEREN WIR UNS AUF DEN AUFBAU EINES PROFITABLEN UND WERTHALTIGEN PORTFOLIOS VON BÜRO-IMMOBILIEN IN DEN ATTRAKTIVEN STÄDTEN DEUTSCHLANDS. MITTELFRISTIG WOLLEN WIR EINEN BESTAND MIT EINEM WERT VON ETWA DREI MILLIARDEN EURO AUFBAUEN.

## INHALT

KENNZAHLEN NACH EPRA	4
ZWISCHENMITTEILUNG	6
GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN	6
ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	6
TRANSAKTIONEN UND FINANZIERUNGEN	7
JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN, AUSBLICK UND RISIKEN	7
KONZERNBILANZ	8
GESAMTERGEBNISRECHNUNG	10
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	11
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	12
NACHTRAGSBERICHT	14
AKTIENINFORMATIONEN	14
IMPRESSUM / FINANZKALENDER	16

## KENNZAHLEN NACH EPRA

Die Godewind Immobilien AG ist seit Dezember 2018 Mitglied der EPRA und hat sich zum Ziel gesetzt, entsprechend der „Best Practice Recommendations“, alle Auflagen für die regulatorischen und berichtspflichtigen Kennzahlen umzusetzen, um eine konsistente und transparente Finanzberichterstattung und Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften zu ermöglichen.

Da erst zum Jahresende 2018 Immobilien erworben wurden, sind die zum Vergleich dargestellten Kennzahlen zum 31. Dezember 2018 nur bedingt aussagekräftig.

### ÜBERSICHT DER EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
EPRA NAV	393.747	396.394
EPRA NAV je Aktie in EUR	3,67	3,65
EPRA NNNNAV	389.622	392.803
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	3,2	3,2
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	3,3	3,3
EPRA-Leerstandsquote in %	32,4	32,3

IN TEUR	31.3.2019	31.3.2018
EPRA-Ertrag	1.121	-632
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,01	-0,03
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	60,2	n/a
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	57,1	n/a

### EPRA-ERTRAG

IN TEUR	31.3.2019	31.3.2018
Konzernergebnis	662	-632
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	123	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	424	0
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen	-88	0
EPRA-Ertrag	1.121	-632
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Tausend	107.482	19.167
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,01	-0,03

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
Verwässertes Eigenkapital (nach Ausübung von Opti-onen und Wandelanleihen)	389.622	392.803
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien nach IAS 2	0	0
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	110	0
Passive latente Steuern auf Immobilien	4.015	3.591
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	393.747	396.394
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie in EUR	3,67	3,65

## EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	393.747	396.394
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-110	0
Marktwert der Kreditverbindlichkeiten	0	0
Latente Steuern	-4.015	-3.591
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV)	389.622	392.803
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNAV) je Aktie in EUR	3,63	3,62

## EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (NIY)

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	451.627	300.905
Marktwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien (inkl. Anteilen an Joint-Venture-Unternehmen)	0	0
Netto-Marktwert des Immobilienportfolios	451.627	300.905
Transaktionskosten	14.848	6.640
Brutto-Marktwert des Immobilienportfolios	466.475	307.545
Annualisierte Mieteinnahmen	19.133	13.600
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-4.331	-3.647
Annualisierte Netto-Mieteinnahmen	14.802	9.953
Fiktiv Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten oder sonstige Mietanreize	647	56
Annualisierte „Topped-up“ Netto-Mieteinnahmen	15.449	10.009
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	3,2	3,2
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %	3,3	3,3

## EPRA-LEERSTAND

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
Marktmiete für Leerstand	10.005	6.459
Marktmiete gesamt	30.834	20.028
EPRA-Leerstandsquote in %	32,4	32,3

## EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.3.2019	31.3.2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	1.440	0
Personalaufwand	1.271	292
Planmäßige Abschreibungen	214	2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	868	347
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-1.271	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-29	0
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>2.493</b>	<b>668</b>
Direkte Leerstandskosten	-129	0
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>2.364</b>	<b>668</b>
Mieterlöse	4.143	0
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>60,2</b>	<b>n/a</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>57,1</b>	<b>n/a</b>

# ZWISCHENMITTEILUNG

## GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

Im ersten Quartal 2019 wurde eine weitere Gesellschaft gegründet, die für künftige Portfolienkäufe notwendig ist. Zum 31. März 2019 besteht der Konzern somit aus der Godewind Immobilien AG als Mutterunternehmen und sechzehn Tochtergesellschaften. Bei fünfzehn Tochtergesellschaften beträgt der Anteil am Kapital jeweils 100%. Bei der MP Sky S.à r.l. beträgt der Anteil am Kapital 89,90%.

Zum 31. März waren bei der Gesellschaft inklusive des Vorstands 23 Personen beschäftigt.

## ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Geschäftszahlen zum 31. März 2019 sind mit denen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar. Die Gesellschaft hatte im April 2018 ihren Börsengang und erwarb zum Jahresende 2018 ihre ersten Immobilien.

Die Ertragslage stellt sich in den ersten drei Monaten 2019 wie folgt dar:

IN TEUR	1.1.- 31.3.2019	1.1.- 31.3.2018
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	4.063	0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-113	0
Sonstige betriebliche Erträge	12	41
Personalaufwand	-1.271	-292
Betriebliche Aufwendungen	-868	-374
Abschreibung auf Sachanlagen	-214	-2
Finanzergebnis	-931	-5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>662</b>	<b>-632</b>

Das Konzernperiodenergebnis zum 31. März 2019 beträgt TEUR 662 (Vorjahr -TEUR 632) und resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung in Höhe von TEUR 4.063 abzüglich Personalaufwand in Höhe von -TEUR 1.271, den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von -TEUR 868 sowie dem Finanzergebnis in Höhe von -TEUR 931. Bei dem Ergebnis aus der Immobilienbewertung handelt es sich um nachträgliche Anschaffungskosten.

Eine Bewertung von einem externen Dienstleister ist zum 31. März 2019 nicht erfolgt. Das Finanzergebnis (-TEUR 931) setzt sich im Wesentlichen aus den Zinsen für aufgenommene Darlehen für die Finanzierung der Immobilien zusammen.

Die Vermögenslage zum 31. März 2019 stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	451.627	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.591	34.273
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	7.200	857
Sonstige langfristige Vermögenswerte	7.058	7.036
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.137	2.238
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	78.140	157.745
<b>Vermögenswerte</b>	<b>594.753</b>	<b>503.054</b>
Eigenkapital	394.147	397.251
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige	170.640	88.671
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	16.043	10.177
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.816	4.795
Steuerschulden	5	5
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	714	28
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.388	2.127
<b>Eigenkapital und Schulden</b>	<b>594.753</b>	<b>503.054</b>

Seit dem 1. Januar 2019 ist der Konzern verpflichtet, IFRS 16 Leasingverhältnisse anzuwenden. IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (Right-of-Use Asset), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt,

sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Vereinfachungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert.

Zum Stichtag sind Nutzungsrechte und ein Erbbaurecht in Höhe von insgesamt TEUR 16.346 sowie TEUR 16.043 langfristige und TEUR 714 kurzfristige Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die angemieteten Büros in Frankfurt am Main und Berlin sowie um das Erbbaurecht der im Geschäftsjahr 2018 erworbenen Immobilie Frankfurt Airport Center (FAC).

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten zum 31. März 2019 sieben (Vorjahr: vier) Immobilien mit einem Wert in Höhe von TEUR 451.627 (Vorjahr: TEUR 300.905).

Die Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 47.591 (Vorjahr: TEUR 34.273) beinhalten die Beträge für die im April 2019 übernommenen Objekte Quartier am Zeughaus in Hamburg und Herzogterrassen in Düsseldorf.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 169.242 (Vorjahr: TEUR 87.528) beinhalten die aufgenommenen Darlehen für die Finanzierungen der Immobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen eine Grunderwerbsteuerschuld.

Die Finanzlage stellt sich zum Ende der ersten drei Monate des Jahres 2019 wie folgt dar:

IN TEUR	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.192	-119
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-155.274	-9
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	77.861	374.872
Veränderung der Zahlungsmittel	-79.605	374.744
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	157.745	19.171
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>78.140</b>	<b>393.915</b>

Die Finanzlage wird durch den hohen Cash-flow aus der Investitionstätigkeit geprägt. In den ersten drei Monaten des Jahres 2019 sind drei Immobilien übergegangen.

Der Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit enthält eine Darlehensauszahlung sowie die Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile.

## TRANSAKTIONEN UND FINANZIERUNGEN

Durch Kaufvertrag vom 24. Januar 2019 hat die Gesellschaft im Wege eines Asset Deals das Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 140,0 Mio. erworben. Die vermietbare Fläche beträgt 55.717 m<sup>2</sup>. Außerdem verfügt das Objekt über ca. 1.000 Parkplätze in der Tiefgarage. Die annualisierten Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 6,7 Mio. p. a. Der WALT beträgt 6,2 Jahre.

Der Erwerb der Ende 2018 gekauften Objekte Pentahof in Hamburg und Eight Dornach in Aschheim bei München wurden am 31. Januar 2019 geclosed. Die Kaufpreise in Höhe von insgesamt EUR 90,6 Mio. wurden vollständig aus Eigenmitteln bezahlt.

Am 13. Februar 2019 wurde die Refinanzierung der ursprünglich vollständig aus Eigenmitteln bezahlten Objekte ComConCenter in Frankfurt am Main, ABC in Düsseldorf und Pentahof in Hamburg abgeschlossen. Zu einem auf fünf Jahre fest vereinbarten Zinssatz von 1,09 % p.a. stellte die finanzierende Bank EUR 82,0 Mio. tilgungsfrei zur Verfügung.

Ein Teil dieser Finanzmittel wurde benutzt, um am 13. Februar 2019 das Closing des Erwerbs des Objekts Y2 in Frankfurt am Main durchzuführen.

## JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN, AUSBLICK UND RISIKEN

Die ersten Monate des Jahres 2019 hat das Management genutzt, um neben dem Erwerb eines weiteren Assets (vgl. den Bericht unter „Transaktionen und Finanzierungen“) die Finanzierungen bzw. Refinanzierungen der erworbenen Objekte abzuschließen. Dies ist in vollem Umfang gelungen (vgl. den Bericht unter „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 durch wertsteigernde Akquisitionen ein gewerbliches Immobilienportfolio von rund drei Milliarden Euro aufgebaut werden.

Godewind wird von substanziellen 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 nächsten Jahren erheblich zu reduzieren. Die Gesellschaft verfügt außerdem über ein steuerliches Einlagekonto in Höhe von EUR 414 Mio.

Godewind ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2018. Die Risikosituation von Godewind hat sich seitdem im Wesentlichen nicht verändert.

# KONZERNBILANZ

## ZUM 31. MÄRZ 2019

IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	451.627	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.591	34.273
Sachanlagen	972	480
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	7	292
Immaterielle Vermögenswerte	6.221	85
Sonstige langfristige Vermögenswerte	303	325
Aktive latente Steuern	6.755	6.711
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>513.476</b>	<b>343.071</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.006	142
Forderungen aus Ertragsteuern	1	1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.130	2.095
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	78.140	157.745
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>81.277</b>	<b>159.983</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>594.753</b>	<b>503.054</b>



IN TEUR	31.3.2019	31.12.2018
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	108.750	108.750
Eigene Anteile	-1.500	-241
Kapitalrücklage	259.342	258.855
Gewinnrücklagen	23.030	25.439
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>389.622</b>	<b>392.803</b>
Nicht beherrschende Anteile	4.525	4.448
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>394.147</b>	<b>397.251</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.242	87.528
Pensionsverpflichtungen	408	408
Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	841	662
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	16.043	10.177
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	149	73
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>186.683</b>	<b>98.848</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.816	4.795
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	714	28
Steuerschulden	5	5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.388	2.127
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>13.923</b>	<b>6.955</b>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>594.753</b>	<b>503.054</b>

# GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

IN TEUR	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>4.063</b>	<b>0</b>
Mieterlöse	4.142	0
Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten	1.271	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	90	0
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>5.503</b>	<b>0</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-1.079	0
Aufwendungen für Instandhaltung	-17	0
Übrige Leistungen	-344	0
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-1.440</b>	<b>0</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-113	0
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>-113</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	12	41
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>12</b>	<b>41</b>
Personalaufwand	-1.271	-292
Planmäßige Abschreibungen	-214	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-868	-374
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.353</b>	<b>-668</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>1.609</b>	<b>-627</b>
Finanzerträge	0	0
Finanzaufwendungen	-931	-5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-931</b>	<b>-5</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>678</b>	<b>-632</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>662</b>	<b>-632</b>
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern	0	0
Cash-flow Hedge-Rücklage	-121	0
Umgliederung unrealisierter Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>541</b>	<b>-632</b>
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	574	-632
nicht beherrschende Anteile	88	0
	<b>662</b>	<b>-632</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,01	-0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,01	-0,03
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	464	-632
nicht beherrschende Anteile	77	0
	<b>541</b>	<b>-632</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

IN TEUR	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
Periodenergebnis	662	-632
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	931	5
Abschreibungen auf Sachanlagen	96	2
Nettoveränderung aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	113	0
Eliminierung Gewinne/Verluste aus Wertpapierverkäufen und Anlagenabgängen	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Gezahlte Zinsen	-560	-5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	632	0
Ertragssteuerzahlungen	0	0
Latente Steuern	-16	0
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-877	225
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-3.173	286
<b>Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-2.192</b>	<b>-119</b>
Anzahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-155.078	0
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-196	-9
Investitionen in Wertpapiere	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Wertpapieren	0	0
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-155.274</b>	<b>-9</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	1	375.000
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	0	-128
Auszahlungen für Erwerb eigener Anteile	-4.140	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	82.000	0
Auszahlungen aus Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>77.861</b>	<b>374.872</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-79.605	374.744
Liquide Mittel am Anfang der Periode	157.745	19.171
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>78.140</b>	<b>393.915</b>

# EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

IN TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Barkapitalerhöhungen	93.750	0
<b>Stand zum 31. März 2018</b>	<b>108.750</b>	<b>0</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>108.750</b>	<b>-241</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Barkapitalerhöhung	0	0
Entnahmen für Transaktionskosten	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Eigene Anteile	0	-1.259
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	0
<b>Stand zum 31. März 2019</b>	<b>108.750</b>	<b>-1.500</b>

Kapitalrücklage	Andere Rücklage	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Auf die Aktionäre des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt- konzern- eigenkapital
0	0	3.561	18.561	0	18.561
0	0	-632	-632	0	-632
0	0	0	0	0	0
271.205	0	0	364.955	0	364.955
271.205	0	2.929	382.884	0	382.884
258.855	0	25.438	392.802	4.448	397.250
0	0	574	574	88	662
0	0	-109	-109	-12	-120
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	1	0
-7	0	-2.873	-4.139	0	-4.139
0	0	0	0	0	0
494	0	0	494	0	494
259.342	0	23.030	389.622	4.525	394.147

## NACHTRAGSBERICHT

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises für das Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf hat die Gesellschaft ein Darlehen über EUR 80,0 Mio. aufgenommen. Der auf fünf Jahre festgeschriebene Zinssatz beträgt 1,32%. Mit diesem Darlehen und mit Eigenmitteln wurde am 15. April 2019 der Kaufpreis für das Objekt Herzogterrassen vollständig bezahlt.

Die Gesellschaft schloss im April 2019 zwei Darlehensverträge über die teilweise Refinanzierung der zunächst aus Eigenmitteln bezahlten Kaufpreise der Objekte sunsquare in Kirchheim bei München und Eight Dornach in Aschheim bei München ab. Die Darlehen belaufen sich auf jeweils EUR 20,0 Mio. Die ersten Tranchen in Höhe von jeweils EUR 12,5 Mio. wurden am 30. April 2019 ausgezahlt. Der auf fünf Jahre festgeschriebene Zinssatz beträgt jeweils 1,43% p. a. Außerdem nahm die Gesellschaft zur teilweisen Refinanzierung des Kaufpreises für das Objekt Y2 in Frankfurt am Main ein Darlehen über EUR 36,0 Mio. auf. Die erste Tranche dieses Tilgungsdarlehens beläuft sich auf EUR 30,0 Mio. Der auf vier Jahre festgeschriebene Zinssatz beträgt 1,38% p. a. Die erste Tranche wurde am 30. April 2019 ausgezahlt. Schließlich nahm die Gesellschaft zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises für das im Dezember 2018 erworbene Objekt Zeughaus in Hamburg ein Darlehen über EUR 92,0 Mio. auf. Der auf fünf Jahre festgeschriebene Zinssatz beträgt 1,20% p. a.

Das Closing des Objekts Zeughaus wurde am 30. April 2019 vollzogen.

Die Gesellschaft ist damit per 30. April 2019 nahezu voll investiert.

## AKTIENINFORMATIONEN

Im ersten Quartal 2019 entwickelten sich die Aktienmärkte in Deutschland positiv. Trotz der Angst vor einer Rezession, steigender Marktrisiken, schwelender Handelskonflikte und politischer Unsicherheiten präsentierten viele Unternehmen gute Geschäftsergebnisse, die sich in der Kursentwicklung positiv bemerkbar machten. Die Entwicklung wurde zudem von der robusten US-Wirtschaft unterstützt.

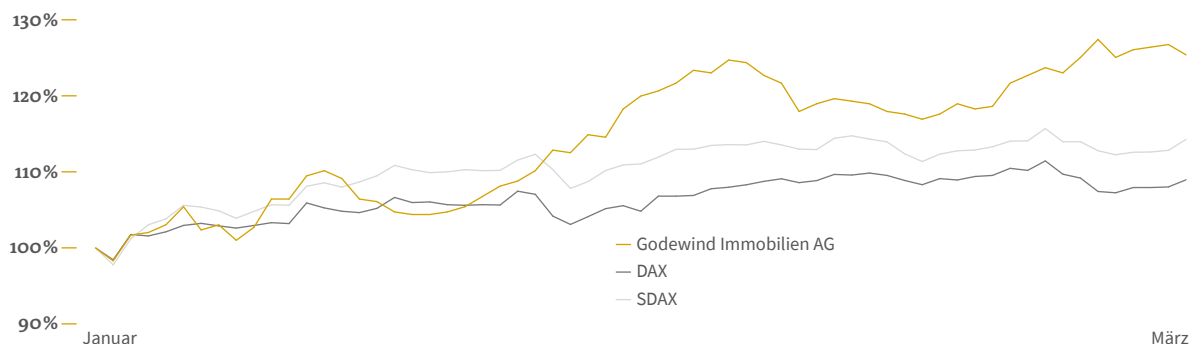
Die Aktie der Godewind Immobilien AG nahm im ersten Quartal ebenfalls einen positiven Verlauf. Die Aktie startete mit EUR 2,96 in das Jahr 2019 und stieg im Laufe des ersten Quartals kontinuierlich bis auf EUR 3,71 am 29. März an. Das entspricht einem Anstieg von über 25%. Auch relativ zu den wichtigsten Vergleichsindizes performte die Godewind-Aktie positiv.

Der DAX-Index wurde im ersten Quartal um 16% outperformt und der SDAX um 11%.

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich positiv. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg um 12% und der FTSE EPRA EPRA/NAREIT Europe legte ebenfalls um 12% zu. Beide Indizes wurden von der Godewind um 13% outperformt.

Damit entwickelte sich der Kurs der Godewind-Aktie nicht nur besser als der Immobiliensektor sondern auch positiver als der allgemeine Markt, der ebenfalls zulegen konnte. Der DAX gewann im ersten Quartal um rund 9% hinzu und schloss am 29. März bei 11.526 Punkten, der SDAX legte auf 10.932 Punkte um 14% zu.

DIE GODEWIND-AKTIE



## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Die Marktkapitalisierung zum Ende des ersten Quartals betrug rund EUR 403,5 Mio.

Im ersten Quartal wurde außerdem das Aktienrückkaufprogramm der Godewind Immobilien AG planmäßig beendet.

Die Gesellschaft hatte am 13. Dezember 2018 bekannt gegeben, ab dem 14. Dezember 2018 bis zu 1,5 Million Aktien zurückzukaufen.

Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit Börsenschluss am 20. Februar 2019 beendet. 1,5 Millionen Aktien wurden zu einem Durchschnittkurs von EUR 3,32 erworben. Die Rückkäufe fanden ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) statt. Die Grundlage der Entscheidung bildete eine Ermächtigung, die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 erteilt wurde.

## AKTIENINFORMATIONEN

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 29. März 2019	108.750.000 Stück
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Index	CLASSIC
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, JP Morgan
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Freiverkehr München, Freiverkehr Stuttgart
Ausgabekurs	EUR 4,00
Schlusskurs zum 29. März 2019	EUR 3,71
Marktkapitalisierung auf Basis des Schlusskurses vom 29. März 2019	EUR 403.462.500

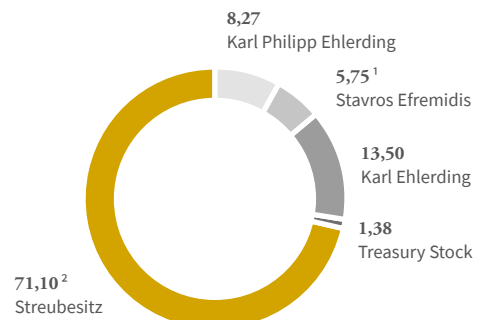
## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

In den ersten drei Monaten des Jahres 2019 führte die Godewind Immobilien AG diverse Corporate Roadshows unter anderem in Dublin, Edinburgh, London und Frankfurt durch und nahm an den folgenden nationalen und internationalen Investoren-Konferenzen teil:

30. Januar 2019	MMWarburg Small Cap Selection
20. Februar 2019	Oddo BHF 12th German Conference
6. März 2019	Metzler Small Cap Conference Germany

## AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 29. MÄRZ 2019

IN %



<sup>1</sup> Einschließlich Finanzinstrumenten 12,02%.

<sup>2</sup> Der Streubesitz entspricht der Definition der Deutschen Börse. Ohne Berücksichtigung von Finanz- oder sonstigen Instrumenten nach §§ 38, 39 WpHG.

## ANALYSTENCOVERAGERE

RESEARCH HAUS/ BROKER	KURSZIEL	RATING	ANALYST	DATUM
SMC Research	EUR 5,00	Buy	Dr. Jakubowski	26.3.2019
First Berlin	EUR 5,50	Buy	Ellis Acklin	7.3.2019

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Godewind Immobilien AG,  
Frankfurt am Main

### Redaktion

Godewind Immobilien AG,  
Frankfurt am Main

Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg

### Konzept und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg

## FINANZKALENDER 2019

Hauptversammlung, Frankfurt am Main	6. August 2019
Halbjahresfinanzbericht 2019	13. August 2019
Quartalsmitteilung Q3-2019	12. November 2019

## DISCLAIMER

Die Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.