

Q1/2015



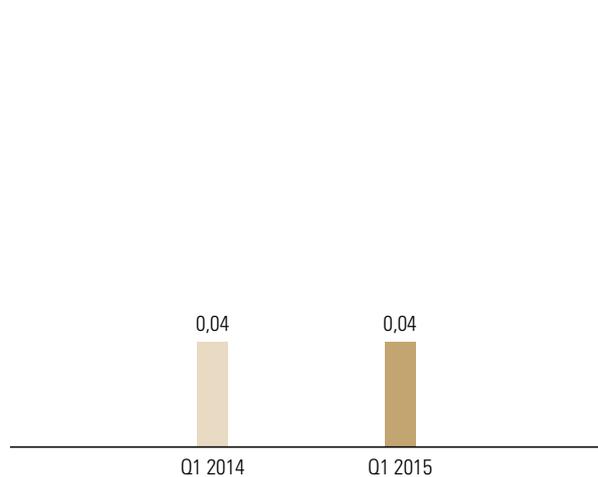
ZWISCHENBERICHT

KENNZAHLEN

	Q1 2015	Q1 2014	Veränderung (%)
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Gesamtleistung (Mio. €)	23,2	6,7	247
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	14,4	4,4	224
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	1,9	0,0	–
Betriebsergebnis (Mio. €)	7,9	2,3	249
EBT (Mio. €)	4,9	0,7	594
Konzern-Periodenergebnis (Mio. €)	4,1	0,5	705
Funds from Operations I (Mio. €)	3,1	1,0	198
Funds from Operations II (Mio. €)	3,5	1,4	143
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,04	0,04	
BILANZ			
	31.3.2015	31.12.2014	
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio. €)	720,1	712,0	1
PASSIVA			
Eigenkapital (Mio. €)	291,1	287,6	1
Eigenkapitalquote (%)	35,8	35,5	0,3 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	459,6	456,4	1
Bilanzsumme (Mio. €)	813,6	809,4	1
Net Asset Value (NAV) (Mio. €)	318,5	313,5	2
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	4,31	4,24	2
PORTFOLIO (Renditeimmobilien)			
	31.3.2015	31.12.2014	
Zahl der Einheiten	16.244	16.104	1
davon Wohneinheiten	16.005	15.874	1
davon Gewerbeeinheiten	239	230	4

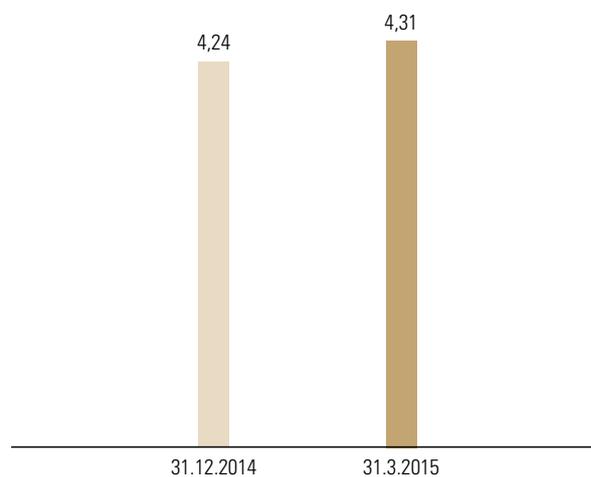
FUNDS FROM OPERATIONS I/AKTIE

in €



NET ASSET VALUE/AKTIE

in €



INHALT

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	4
<hr/>	
KONZERN-LAGEBERICHT	
Grundlagen des Konzerns	8
Ertragslage	9
Vermögens- und Finanzlage	12
Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	14
Nachtragsbericht	15
<hr/>	
KONZERN-ABSCHLUSS	
Konzern-Bilanz	18
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	20
Konzern-Kapitalflussrechnung	21
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	23
A Allgemeine Angaben	24
B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	24
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
D Erläuterungen zur Bilanz	26
E Sonstige Angaben	31
<hr/>	
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	32
<hr/>	
IMPRESSUM	33



Arndt Krienen, Co-CEO und COO,

Jahrgang 1966, ist seit dem Jahr 2000 Vorstand der WESTGRUND AG. Zuvor leitete er die Rechtsabteilung eines international tätigen Konzerns mit über 300 Mio. Euro Umsatz im Jahr. Krienen lebte mehrere Jahre in den USA und verfügt über langjährige Erfahrungen im Immobiliensektor.

Sascha Giest, Co-CEO und CFO,

Jahrgang 1976, ist seit Oktober 2013 Finanzvorstand der WESTGRUND AG. Zuvor leitete er für ein großes Berliner Wohnimmobilienunternehmen den Bereich Portfolioankauf. Giest war lange Jahre bei JPMorgan und Barclays Capital in London tätig, wo er unter anderem große Wohnimmobilienfinanzierungen und -verbriefungen strukturierte.

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

der vorliegende Zwischenbericht zum ersten Quartal ist gewissermaßen eine Erstausgabe. Bis zum Herbst 2014 gab es für die WESTGRUND AG keine Verpflichtung zur wirtschaftlichen Berichterstattung im Dreimonatsrhythmus. Sie entstand erst mit dem Wechsel in den Prime Standard der Deutschen Börse. Entsprechend neu sind daher nicht nur die Zahlen zum ersten Quartal 2015. Auch die Zahlen für das vergleichbare Vorjahresquartal waren bisher nicht veröffentlicht worden.

Die WESTGRUND AG definiert sich als Anbieter von Wohnimmobilien für Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen. Dieses Angebot ist langfristig angelegt, genauso wie die Mietverträge, die üblicherweise ohne Frist abgeschlossen werden. Es kann daher nicht überraschen, wenn in einem Zeitraum von drei Monaten in einem solcherart auf Dauer angelegten Geschäft vor allem Kontinuität zu erkennen ist.

Andererseits zeigt sich der Wachstumssprung des Vorjahres, der schon die wesentlichen wirtschaftlichen Eckdaten des Geschäftsjahres 2014 geprägt hatte, erneut im Vergleich der Quartalszahlen. Auch das sollte aber nicht überraschen, denn der größte Teil des Zuwachses im Immobilienbestand fand erst im vierten Quartal 2014 statt.

Im ersten Quartal 2015 ist unser Unternehmen weiter gewachsen, wenn auch mit einem wesentlich kleineren Schritt. Wir haben ein weiteres Teilportfolio aus dem „Berlinovo“-Portfolio integriert. Dadurch hat der Immobilienbestand, den wir auf Dauer halten wollen, gegenüber dem Stand vom Ende des letzten Geschäftsjahres um 139 Einheiten zugenommen.

Gleichzeitig haben wir eines der Teilportfolien veräußert, das zur Veräußerung anstand, weil es in unser Geschäftsmodell nicht passte. Dadurch hat der Immobilienbestand, der zur Veräußerung vorgesehen ist, um 538 Einheiten abgenommen.

Dass die WESTGRUND AG solide aufgestellt ist, zeigt sich daran, dass wir auch im ersten Quartal wieder einen positiven Ertrag und positive Funds from Operations erzielt haben. Der Unternehmenswert, ausgedrückt im Net Asset Value, hat ebenfalls zugenommen. Im ersten Quartal, so könnte man vielleicht auch sagen, hat sich unser Geschäft unspektakulär, aber positiv weiter entwickelt.

Zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung hat die ADLER Real Estate AG ihr bereits im Februar angekündigtes Übernahmeangebot konkretisiert, formalisiert und offiziell gemacht. Um dazu fundiert Stellung nehmen zu können, haben wir ein externes Gutachten zum Kaufpreis eingeholt. Diese „Fairness Opinion“ unterstützt unsere Auffassung, dass das Angebot eine angemessene Gegenleistung für die Aktien der Gesellschaft darstellt. Die Westgrund-Aktien, die wir persönlich halten, werden wir jedenfalls der ADLER Real Estate AG andienen. Und das empfehlen wir Ihnen auch zu tun.

Denn wir unterstützen das Angebot und halten es im Sinne Ihrer Interessen für sinnvoll und angemessen. Wenn Sie es annehmen, werden Sie Teilhaber an einer größeren Einheit,

- die in den Top Ten der privaten deutschen Immobilienliga mitspielt,
- die mit gemeinsam zunächst rund 50.000 Wohneinheiten Synergien wahrnehmen kann und wesentlich breiter aufgestellt ist als jedes der beiden Unternehmen es vorher war, und
- die wegen ihrer Größe in Zukunft einen noch besseren Zugang zu den Kapitalmärkten hat.

Herzlich

Arndt Krienen

Sascha Giest



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. Ihrer Zielgruppe – Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen – bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 hat sich die Zahl der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Tochterunternehmen nur geringfügig verändert. Eine Tochtergesellschaft wurde planmäßig verkauft, sodass neben der WESTGRUND AG noch weitere 30 Gesellschaften zum Konsolidierungskreis gehören.

Vorjahresvergleich 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 Vorjahres. Als Folge hatten sich die wesentlichen wirtschaftlichen Eckdaten bereits im Geschäftsjahr 2014 verdoppelt oder verdreifacht. Dieser Wachstumseffekt prägt auch den Konzern-Zwischenabschluss des ersten Quartals 2015 und den damit verbundenen Vergleich zum Vorjahr.

Immobilienportfolio auf neuem Niveau

Am Ende des ersten Quartals 2015 bestand das Immobilienportfolio der Westgrund-Unternehmensgruppe aus 16.980 Wohn- und Geschäftseinheiten, von denen 16.244 auf Dauer im Bestand gehalten werden sollen und daher im Anlagevermögen ausgewiesen werden. 736 Einheiten sind zur Veräußerung vorgesehen und werden separat im Umlaufvermögen unter der Position der zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte geführt. Von der Gesamtzahl der 16.244 Renditeimmobilien sind 16.005 Wohneinheiten und 239 Gewerbeeinheiten. Angaben zu Durchschnittsmieten und Leerständen im nachfolgenden Bericht beziehen sich stets ausschließlich auf den Bestand an Wohneinheiten.

Immobilienbestand (in Einheiten)

	31.3.2015	31.12.2014	Veränderung
Gesamtbestand	16.980	17.378	-398
davon zur Veräußerung vorgesehen	736	1.274	-538
davon Renditeimmobilien	16.244	16.104	140
davon Wohnen	16.005	15.874	131
davon Gewerbe	239	230	9

Ertragslage

	Q1 2015	Q1 2014	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	14.411	4.444	9.967	224
Bestandsveränderung	6.929	2.230	4.699	211
Marktbewertung Renditeimmobilien	1.853	4	1.849	46.225
Gesamtleistung	23.193	6.678	16.515	247
Materialaufwand	-13.496	-3.630	-9.866	272
Rohertrag	9.697	3.048	6.649	218
Personalaufwand	-838	-368	-470	128
Abschreibungen	-20	-13	-7	54
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-1.133	-431	-702	163
Andere betriebliche Erträge	198	32	166	519
Betriebsergebnis	7.904	2.268	5.636	249
Zinsergebnis	-3.395	-1.949	-1.446	74
Beteiligungsergebnis	346	381	-35	-9
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.855	700	4.155	594
Ertragsteuern	-741	-189	-552	292
Konzern-Periodenergebnis	4.114	511	3.603	705

Gesamtleistung wesentlich höher als im Vorjahr

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG lag im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 mit 23,2 Millionen Euro um 247 Prozent höher als im ersten Quartal des Vorjahres (6,7 Millionen Euro). Der wesentliche Grund für diese starke Steigerung lag in der kräftigen Ausweitung des Immobilienbestands, die im Wesentlichen im letzten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres stattgefunden hat.

Umsatzerlöse wachsen mit Immobilienbestand

Dabei haben alle drei Komponenten, aus denen sich die Gesamtleistung zusammensetzt, zu dieser Zunahme beigetragen. Die Umsatzerlöse, die bis auf einen geringen Prozentsatz mit den Mieterlösen identisch sind, nahmen um 10,0 Millionen Euro oder 224 Prozent auf 14,4 Millionen Euro zu. 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 bewirt-

schaftet wurde, um 2,9 Prozent gesteigert werden konnten. In diesem Bestand lagen die Nettokaltmieten je Quadratmeter im ersten Quartal 2015 bei 5,33 Euro und damit um 4,2 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert. In diesem Umfang konnten also die Mieten angehoben werden. Das ist das Resultat eines erfolgreichen Asset Managements.

	Q1 2015	Q1 2014	Veränderung
Ø Nettokaltmiete (€/qm)			
Insgesamt	4,89	5,09	-4,0 %
Bestehender Bestand (I-f-I)	5,33	5,12	4,2 %
Neubestand	4,69	-	
Leerstandsquote (%)			
Insgesamt	9,9	6,0	3,9 PP

Im gesamten Bestand an Wohnimmobilien zeigt sich im Quartalsvergleich hingegen ein Rückgang der Nettokaltmiete je Quadratmeter – von 5,09 Euro im ersten Quartal 2014 auf 4,89 Euro im ersten Quartal 2015. In dieser Entwicklung spiegelt sich aber kein Markttrend, sondern lediglich der Umstand, dass die Durchschnittsmieten in den 2014 neu erworbenen Beständen deutlich unter dem Niveau der bereits vorhandenen Bestände liegen.

Die Leerstandsquote lag im ersten Quartal bei 9,9 Prozent und damit höher als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6,0 Prozent). Der größere Teil der Zunahme geht darauf zurück, dass die neu erworbenen Portfolien einen vergleichsweise hohen Leerstand aufweisen. Das wurde beim Erwerb bewusst in Kauf genommen, weil darin gleichzeitig das Potenzial für eine Verbesserung des wohnwirtschaftlichen Erfolgs in der Zukunft liegt.

Bestandsveränderungen nehmen ebenfalls mit Immobilienbestand zu

In der Position „Bestandsveränderungen“, die im ersten Quartal 2015 etwa ein Drittel der Gesamtleistung ausmachten, werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Die Bestandsveränderungen erreichten im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 6,9 Millionen Euro, 211 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal. Der Zuwachs hängt eng mit der Ausweitung der Bestände zusammen.

Marktbewertung wenig verändert

Im ersten Quartal 2015 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, der dritten wesentlichen Position der Gesamtleistung, vergleichsweise geringe Erträge in Höhe von 1,9 Millionen Euro erzielt. Das waren 1,8 Millionen Euro mehr als im ersten Quartal des Vorjahres, in dem keine wesentlichen Immobilienbewertungseffekte zu verzeichnen waren. Die Erträge aus der Marktbewertung resultieren überwiegend daraus, dass ein weiterer Teilbestand aus dem „Berlinovo“-

Portfolio übernommen worden ist und damit erstmals zum Marktwert bewertet wurde. Der Marktwert des Immobilienbestands, der bereits am Ende des letzten Geschäftsjahres zur WESTGRUND AG gehörte, hat sich in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres nicht wesentlich geändert. Eine vollständige Einzelbewertung aller Immobilien durch die dafür beauftragten externen Gutachter findet nur zweimal im Jahr, und zwar zum Jahresende und zur Jahresmitte, statt. Zu den Quartalen erfolgt eine Überprüfung der Bewertungsergebnisse zum letzten Bewertungsstichtag. Nur bei wesentlichen Wertänderungen erfolgt eine Anpassung der bilanzielle Wertansätze.

Rohhertrag steigt mit Gesamtleistung

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich im ersten Quartal 2015 ein Rohhertrag in Höhe von 9,7 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um 6,6 Millionen Euro oder 218 Prozent (Vorjahr: 3,0 Millionen Euro).

Gestiegenes Geschäftsvolumen – mehr Personalaufwand

Da das Geschäftsvolumen durch die Akquisitionen des vergangenen Geschäftsjahres kräftig zugenommen hat, waren personelle Verstärkungen in der Konzernzentrale insbesondere im Asset Management und Controlling nötig. Das schlägt sich zwangsläufig in den Personalaufwendungen nieder, die im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 0,8 Millionen Euro erreichten und damit um 128 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahresniveau lagen. Mit konzernweit 21 Vollzeit-Mitarbeitern ist die Westgrund-Unternehmensgruppe aber unverändert schlank aufgestellt.

Ergebnisse auf gutem Niveau

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich im ersten Quartal 2015 ein Betriebsergebnis in Höhe von 7,9 Millionen Euro. Das waren 5,6 Millionen Euro oder 249 Prozent mehr als im Vorjahr (2,3 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis fiel im ersten Quartal 2015 mit minus 3,4 Millionen Euro erheblich schlechter aus als in den ersten drei Monaten des Vorjahres (minus 1,9 Millionen Euro). Der Grund für die starke Veränderung liegt ebenfalls im letztjährigen Wachstumssprung. Gegen Ende des letzten Geschäftsjahres sind 285 Millionen Euro an Bankdarlehen zur Finanzierung der Bestandserweiterungen aufgenommen worden. Der darauf anfallende Zinsaufwand schlägt sich im Quartalsvergleich entsprechend belastend nieder.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres auf 4,9 Millionen Euro, das waren 4,2 Millionen Euro mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal (0,7 Millionen Euro).

Nach Abzug des Steueraufwands, der im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 0,7 Millionen Euro ausmachte, ergab sich ein Konzern-Quartalsergebnis in Höhe von 4,1 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung von 3,6 Millionen Euro oder 705 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal.

Anhaltend positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Im ersten Quartal 2015 hat die WESTGRUND AG Funds from Operations I in Höhe von 3,1 Millionen Euro erzielt. Das waren 2,1 Millionen Euro mehr als im ersten Quartal des Vorjahres (1,0 Millionen Euro). Da sich im Verlauf des letzten Geschäftsjahres in Folge der verschiedenen Kapitalerhöhungen auch die Zahl der ausgegebenen Aktien kräftig erhöht hat, blieb der FFO I/Aktie im ersten Quartal sowohl auf Basis der verwässerten als auch auf Basis der unverwässerten Aktienanzahl mit 0,04 Euro je Aktie unverändert. Der FFO II/Aktie ging leicht zurück, unverwässert auf 0,05 Euro je Aktie und verwässert auf 0,04 Euro je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) NACH EPRA

	Q1 2015	Q1 2014
	TEUR	TEUR
Periodenkonzern-Ergebnis nach Minderheiten (IFRS)	4.119	368
(+) Finanzergebnis	3.395	1.949
(+) Ertragsteuern	741	189
EBIT	8.255	2.506
(+) Abschreibungen	20	13
EBITDA	8.275	2.519
(-) Bewertung Investment Properties	-1.853	-4
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-346	-381
(-) Gewinn aus Erstkonsolidierungen	0	0
(+) Aufwand Mitarbeiteraktienoptionen	171	59
Bereinigtes EBITDA	6.247	2.193
Zahlungswirksames Finanzergebnis (FFO)	-3.130	-1.163
Zahlungswirksame Ertragsteuern	3	14
Funds From Operations I (FFO I)	3.120	1.044
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	346	381
Funds From Operations II (FFO II)	3.466	1.425
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,04	0,04
FFO I/Aktie (verwässert)	0,04	0,04
FFO II/Aktie (unverwässert)	0,05	0,06
FFO II/Aktie (verwässert)	0,04	0,06
Anzahl Aktien (unverwässert)	73.975.244	41.027.852
Anzahl Aktien (verwässert)	80.319.501	45.180.166

Vermögens- und Finanzlage

	31.3.2015		31.12.2014		Veränderung	
	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	%
AKTIVA						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	720.118	88,5	712.021	88,0	8.097	1,1
Sachanlagen	236	0,0	235	0,0	2	0,9
Finanzanlagen	28	0,0	28	0,0	0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.858	0,7	2.034	0,3	3.824	188,0
Langfristiges Vermögen	726.240	89,3	714.318	88,3	11.923	1,7
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	236	0,0	236	0,0	0	0,0
Unfertige Leistungen	737	0,1	737	0,1	0	0,0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	18.639	2,3	11.878	1,5	6.761	56,9
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.828	0,6	3.578	0,4	1.250	34,9
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	19.000	2,3	30.969	3,8	-11.969	-38,6
Liquide Mittel	43.900	5,4	47.672	5,9	-3.772	-7,9
Kurzfristiges Vermögen	87.340	10,7	95.070	11,7	-7.730	-8,1
	813.580	100,0	809.388	100,0	4.193	0,5
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital	73.975	9,1	73.975	9,1	0	0,0
Rücklagen	112.599	13,8	113.130	14,0	-531	-0,5
Bilanzgewinn	103.602	12,7	99.483	12,3	4.119	4,1
Anteile anderer Minderheitsgesellschafter	971	0,1	977	0,1	-6	-0,6
Eigenkapital	291.147	35,8	287.565	35,5	3.582	1,2
Latente Steuerverbindlichkeiten	20.296	2,5	19.675	2,4	621	3,2
Pensionsrückstellungen	92	0,0	95	0,0	-3	-3,2
Derivate	7.949	1,0	7.128	0,9	821	11,5
Wandelanleihen	17.181	2,1	17.098	2,1	83	0,5
Langfristige Bankverbindlichkeiten	408.763	50,2	407.087	50,3	1.676	0,4
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.712	0,6	4.716	0,6	-4	-0,1
Übriges langfristiges Fremdkapital	608	0,1	624	0,1	-16	-2,6
Langfristiges Fremdkapital	459.601	56,5	456.423	56,4	3.178	0,7
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	13.084	1,6	12.591	1,6	493	3,9
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	15.908	2,0	25.241	3,1	-9.333	-37,0
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	33.840	4,2	27.568	3,4	6.272	22,8
Kurzfristiges Fremdkapital	62.832	7,7	65.400	8,1	-2.568	-3,9
	813.580	100,0	809.388	100,0	4.192	0,5

Weitere Erhöhung des Bestands an langfristig gehaltenen Immobilien

In der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG zum 31. März 2015 haben sich im Vergleich zur Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2014 nur geringfügige Veränderungen ergeben. Sie hängen insbesondere mit der Integration weiterer Teilbestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio in Hannover und Braunschweig zusammen, die eine Erhöhung der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bewirkt haben, und mit dem Verkauf eines Teilbestand aus dem „Berlinovo“-Portfolios in Görlitz, der in der Position „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ enthalten war.

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten kam es im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ebenfalls nur zu geringfügigen Veränderungen. So hat etwa der Bestand an liquiden Mitteln infolge weiterer Kaufpreiszahlungen für das „Berlinovo“-Portfolio abgenommen.

Am Ende des ersten Dreimonatszeitraums erreichte die Bilanzsumme 813,6 Millionen Euro, 4,2 Millionen Euro mehr als zum Ende des letzten Geschäftsjahres.

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG zum 31. März 2015 machen Eigenkapital (35,8 Prozent) und langfristiges Fremdkapital (56,5 Prozent) mehr als neunzig Prozent der Bilanzsumme aus. Diese Struktur, die der vom Management anvisierten Zielstruktur entspricht, hat sich aus der Finanzierung der Akquisitionstätigkeit des Vorjahres ergeben und auch im ersten Quartal weiterhin Bestand. Im Vergleich zur Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG am Jahresende 2014 haben sich die meisten Positionen nur geringfügig verändert.

Net Asset Value nach den Akquisitionen des Vorjahres auf hohem Niveau

	31.3.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	290.176	286.589
(+) latente Steuern	20.296	19.675
(+) Derivate	8.075	7.240
NAV	318.547	313.504
NAV/Aktie in Euro	4,31	4,24

Der unverwässerte EPRA NAV belief sich zum 31. März 2015 auf 318,5 Millionen Euro, was einem unverwässerten NAV von 4,31 Euro je Aktie entspricht. Mit der Übernahme eines weiteren Teilbestands aus dem „Berlinovo“-Portfolio im ersten Quartal 2015 konnte der NAV im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 (313,5 Millionen Euro oder 4,24 Euro per Aktie, unverwässert) weiter gesteigert werden.

Unter Berücksichtigung der verbleibenden Bestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio, die im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015 übergehen werden, ergäbe sich zum 31. März 2015 ein EPRA NAV von 322,5 Millionen Euro. Bezogen auf die zum Stichtag ausstehenden Aktien, entspräche das einem unverwässerten EPRA NAV von 4,36 Euro je Aktie und einem verwässerten EPRA NAV von 4,24 Euro je Aktie.

	Q1 2015	Q1 2014
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.404	1.957
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-7.043	-3.943
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.370	6.877
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.009	4.891
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	237	501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.672	4.024
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43.900	9.416

Keine wesentliche Finanzierungstätigkeit im ersten Quartal

Im ersten Quartal 2015 erreichte der operative Cash Flow 5,4 Millionen Euro. Damit lag er deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert, weil sich der Umfang des laufenden Geschäfts nach dem Wachstumsprung 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 und Braunschweig gekennzeichnet. Zudem wurden Erwerbsnebenkosten für das im Ankauf befindliche „Ajax“-Portfolio geleistet.

Für die im ersten Quartal 2015 übergangenen Immobilienbestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio wurden weitere Bankdarlehen in Anspruch genommen (5,3 Millionen Euro). Die bestehenden Bankdarlehen wurden planmäßig getilgt (3,9 Millionen Euro). Zudem

wurden Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ende 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung im ersten Quartal 2015 gezahlt (2,7 Millionen Euro).

Zum Ende des ersten Quartals belief sich der Bestand an liquiden Mitteln auf 43,9 Millionen Euro, das waren 4,0 Millionen Euro weniger als zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im ersten Quartal 2015 hat die Westgrund-Unternehmensgruppe ihren Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Alle wesentlichen Kennzahlen, z. B. Konzern-Ergebnis, FFO und NAV haben sich im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres bzw. zum 31. Dezember 2014 weiter verbessert. Das Wachstum des Immobilienbestands hat die Westgrund-Unternehmensgruppe zudem mit einem soliden Mix aus Eigen- und Fremdkapital finanziert. Insgesamt ist dadurch eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft geschaffen.

Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

In den ersten drei 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, verändern, einschränken oder erweitern würden. Es sei daher an dieser Stelle auf die Ausführungen im Konzern-Lagebericht 2014 verwiesen.

Dasselbe gilt für die im Konzern-Lagebericht 2014 gemachten Aussagen im Prognosebericht, insbesondere dahingehend, dass die für die Einschätzung des operativen Geschäfts wichtige Kennzahl der Funds from Operations (FFO) sich in etwa verdoppelt, zumindest aber einen zweistelligen Millionenbetrag erreicht.

Nachtragsbericht

Die ADLER Real Estate AG hatte im Verlauf des ersten Quartals 2015 ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der WESTGRUND AG angekündigt. Zwischenzeitlich hat die ADLER Real Estate AG die dafür nötigen Voraussetzungen – Aufnahme einer Unternehmensanleihe zur Begleichung der Barkomponente und Kapitalerhöhung zur Sicherung der Eigenkapitalkomponente des Angebots – sichergestellt. Entsprechend wurde dieses Angebot am 30. April 2015 formalisiert und konkretisiert. Die ADLER Real Estate AG bietet für je drei Westgrund-Aktien eine Barkomponente von 9 Euro und 0,565 neue Adler-Aktien. Die Annahmefrist hat am 30. April 2015 begonnen und läuft bis zum 28. Mai 2015. Die weitere Annahmefrist wird voraussichtlich den Zeitraum vom 3. bis 17. Juni 2015 umfassen. Die Details des Angebots stehen auf der Internetseite der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.de zur Verfügung.

Es steht zu erwarten, dass die Aktionäre der WESTGRUND AG mehrheitlich das Angebot annehmen und die ADLER Real Estate im Verlauf des Jahres 2015 neuer Mehrheitseigentümer der WESTGRUND AG

wird. Vorstand und Aufsichtsrat der WESTGRUND AG haben zum Angebot der ADLER Real Estate AG Stellung genommen. Die vollständige Stellungnahme ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.westgrund.de einzusehen. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen den Aktionären, das Angebot anzunehmen. Externe Gutachten (Fairness Opinion) unterstützen sie in der Auffassung, dass das Angebot eine angemessene Gegenleistung für die Aktien der Gesellschaft darstellt.

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 10. Mai 2015

Der Vorstand

Arndt Krienen
Vorstand

Sascha Giest
Vorstand



Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2015

AKTIVA	Verweis Anhang	31.3.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		2	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	720.118	712.021
Sachanlagen			
Technische Anlagen und Maschinen		187	199
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung		47	34
		234	233
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		28	28
Sonstige langfristige Vermögenswerte		5.858	2.033
		726.240	714.318
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Noch nicht abgerechnete Leistungen		18.639	11.878
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		236	236
Unfertige Leistungen		737	737
		19.612	12.851
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.979	1.695
Tatsächliche Steuerforderungen		20	20
Sonstige Vermögenswerte		1.829	1.863
		4.828	3.578
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.3	43.900	47.672
		68.340	64.101
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	D.4	19.000	30.969
		813.580	809.388

PASSIVA	Verweis Anhang	31.3.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Eigenkapital	D.5		
Gezeichnetes Kapital		73.975	73.975
Rücklagen		112.599	113.130
Anteile Minderheitsgesellschafter		971	977
Konzern-Bilanzgewinn		103.602	99.483
		291.147	287.565
Langfristige Verbindlichkeiten			
Latente Steuerverbindlichkeiten	D.2	20.296	19.675
Pensionsrückstellungen		92	95
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.6	408.763	407.087
Derivate	D.7	7.949	7.128
Wandelanleihen	D.8	17.181	17.098
Leasingverbindlichkeiten		4.712	4.716
Sonstige Verbindlichkeiten		608	624
		459.601	456.423
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.6	13.084	12.591
Erhaltene Anzahlungen		20.771	12.925
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.7	3.742	2.623
Derivate		126	112
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten		21	47
Leasingverbindlichkeiten		12	12
Sonstige Verbindlichkeiten		9.168	11.849
		46.924	40.159
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	D.4	15.908	25.241
		813.580	809.388

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2015

	Q1 2015	Q1 2014
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	14.411	4.444
Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Leistungen	6.929	2.230
Ergebnis aus der Bewertung von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zum beizulegenden Zeitwert	1.853	4
Sonstige betriebliche Erträge	198	32
Materialaufwand		
Hausbewirtschaftung	-13.496	-3.630
Personalaufwand	-838	-368
Abschreibungen	-20	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.133	-431
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.396	-1.962
Gewinn aus Verkauf von Tochtergesellschaften	346	381
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.855	700
Steuern vom Ertrag	-741	-189
Konzern-Periodenergebnis	4.114	511
Ergebnis, das den Minderheitsanteilen zuzurechnen ist	5	-143
Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind	4.119	368
Konzern-Gewinnvortrag	99.483	39.387
Konzern-Bilanzgewinn	103.602	39.755
Ergebnis je Aktie		
Unverwässert	0,06	0,02
Verwässert	0,05	0,02

Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2015

	Q1 2015	Q1 2014
	TEUR	TEUR
Konzern-Ergebnis vor Ertragsteuern	4.855	700
Finanzaufwendungen	3.396	1.962
Finanzerträge	-1	-14
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	20	13
Gewinne (-)/Verluste (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.853	-4
Gewinn (-) aus Unternehmensveräußerungen	-346	-381
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	171	59
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2	-8
Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-7.458	-2.206
Zunahme (+)/Abnahme (-) der anderen Passiva	9.530	2.984
Gezahlte Zinsen	-2.912	-1.176
Erhaltene Zinsen	1	14
Erhaltene (+)/gezahlte Steuern (-)	3	14
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.404	1.957
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	55	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-10.089	-4.192
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. veräußerter liquider Mittel	2.991	249
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	0	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-7.043	-3.943
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.339	32.655
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.869	-31.888
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	-751	-1.758
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	-437	-215
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	-2.652	8.083
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.370	6.877
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.009	4.891
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	237	501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	47.672	4.024
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43.900	9.416
Davon nicht frei verfügbar	6.547	332
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	37.353	9.084

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2015

	Q1 2015	Q1 2014
	TEUR	TEUR
Konzern-Periodenergebnis	4.114	511
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0	0
Wertänderungen von Zinsswaps	-835	0
Steuern leistungsorientierte Pläne	0	0
Steuern Zinsswaps	132	0
	-703	0
Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	3.411	511
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.416	368
Minderheitenanteile	-5	143

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2015

	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Sonstiges Ergebnis	Gewinn- vortrag	Anteile Minderheits- gesell- schafter	Perioden- ergebnis	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2014	24.090	12.310	-22	21.586	333	17.801	76.098
Gewinnverwendung 2013				17.801		-17.801	0
Veränderung Aktienoptions- programm		59					59
Barkapitalerhöhung	2.392	5.742					8.134
Kosten Barkapitalerhöhung		-74					-74
Konzern-Ergebnis 1.1. – 31.3.2014					143	368	511
Stand 31.3.2014/1.4.2014	26.482	18.037	-22	39.387	476	368	84.728
Veränderung Aktienoptions- programm		302					302
Sachkapitalerhöhung	3.628	8.708					12.336
Barkapitalerhöhung	40.000	100.000					140.000
Kosten Barkapitalerhöhung		-8.602					-8.602
Zugang Minderheiten		3			510		513
Einziehung eigener Anteile	0						0
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
Konzern-Ergebnis 1.4. – 31.12.2014					-9	59.728	59.719
Stand 31.12.2014	73.975	117.056	-3.926	39.387	977	60.096	287.565
Gewinnverwendung 2014				60.096		-60.096	0
Veränderung Aktienoptions- programm		171					171
Sonstiges Ergebnis			-703				-703
Konzernergebnis 1.1. – 31.3.2015					-5	4.119	4.114
Stand 31.3.2015	73.975	117.227	-4.629	99.483	972	4.119	291.147

Ausgewählte Anhangangaben zum Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Finanzbericht der WESTGRUND AG für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 enthält nach den Vorschriften der §§ 37x Abs. 3 und 37w Abs. 2 – 4 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzern-Zwischenabschluss und einen Konzern-Zwischenlagebericht. Der Konzern-Zwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt. Der Konzern-Zwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

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

B. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE, KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Der Konzern-Zwischenabschluss 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 Konzern-Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzern-Abschlusses zum 31. Dezember 2014 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen.

Der Quartalsabschluss des Vorjahres wurde bisher nicht veröffentlicht. Die WESTGRUND AG war zu einer Veröffentlichung im Vorjahr noch nicht verpflichtet. Diese Verpflichtung ist erst mit dem Eintritt in den Prime Standard der Deutschen Börse im Herbst 2014 entstanden. Für die Aufstellung des Quartalsabschlusses zum 31. März 2014 wurden die für die Aufstellung des Konzern-Abschlusses zum 31. Dezember 2013 angewandten Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unverändert übernommen.

Die Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ wurden angewandt. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2015 ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Für die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS ist es erforderlich, dass Einschätzungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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 31. März 2015 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100 %	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, 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 & Co. KG, Berlin	100 %	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100 %	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, Berlin	100 %	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100 %	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100 %	
11	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	89,2 %	Mittelbare Beteiligung
12	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6 %	Mittelbare Beteiligung
13	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin	100 %	
14	WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin	94,0 %	
15	WESTGRUND Immobilien 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	100 %	
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	WAG Neubrandenburg GmbH, Berlin	100 %	
26	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9 %	
27	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
28	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
29	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100 %	
30	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100 %	

Der Konsolidierungskreis ist im Vergleich zum 31. Dezember 2014 bis auf den Abgang der WAG Görlitz GmbH unverändert geblieben. Die WAG Görlitz GmbH wurde im ersten Quartal 2015 planmäßig veräußert und es wurde ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von TEUR 346 erzielt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Als Finanzinvestition gehaltene 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 letztmalig vollständig zum 31. Dezember 2014 zum Verkehrswert gemäß IAS 40 bewertet. Zum 31. März 2015 lagen bei den bereits zum 31. Dezember 2014 bewerteten Liegenschaften keine Anhaltspunkte für wesentliche Wertänderungen im Vergleich zum 31. Dezember 2014 vor. Aus diesem Grund erfolgten im ersten Quartal 2015 keine wesentlichen Neubewertungen.

Für die im ersten Quartal 2015 übergegangenen restlichen Liegenschaften aus dem „Berlinovo“-Portfolio erfolgte die Bewertung auf der Grundlage von zum 31. Dezember 2014 ermittelten Verkehrswerten, weil auch hier keine wesentlichen Wertänderungen im ersten Quartal 2015 zu verzeichnen waren.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der Bewertung zum 31. März 2015 zu Grunde:

Laufende Instandhaltung (EUR/m ²)	EUR 5,00 – 11,50 p. a.
Verwaltungskosten	EUR 250 – 300/Einheit p. a.
Mieterwechsel	5 % – 12 % p. a.
Diskontierungszins	5,25 % – 7,25 % (Gewerbeimmobilien bis 10,5 %)
Kapitalisierungszins	4,4 % – 7,5 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag	6,0 % – 9,5 %

Die Verkehrswerte der Renditeimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	712.021	230.655
Zugänge/Abgänge	6.244	402.425
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	1.853	79.980
Verluste aus Zeitwertänderungen	0	-1.039
Stand 31. März 2015/31. Dezember 2014	720.118	712.021

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 31. März 2015 keine latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert.

3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 31. März 2015 EUR 43,9 Mio., von denen EUR 6,5 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2014 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2015 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

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 planmäßig im Wege eines Anteilsverkaufs veräußert, was zu einem Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 346 geführt hat. Die restlichen zum 31. März 2015 unter dieser Position ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten betreffen Immobilien am Standort Neubrandenburg, deren Veräußerung weiterhin kurzfristig geplant ist.

5. Entwicklung des Eigenkapitals

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

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 insgesamt 73.975.244 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 80.319.501 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,06 bei einem verwässerten Ergebnis von EUR 0,05.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten drei 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 35,8 %.

6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 31. März 2015 fast ausschließlich langfristiger Natur. Von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 69,0 Mio. eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und EUR 339,8 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

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 Quartal 2015 in Höhe von EUR –0,8 Mio. im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung enthalten sind.

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 Quartal 2015 wurden keine Wandlungen durch die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen durchgeführt.

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:

		31.3.2015	31.12.2014
		TEUR	TEUR
Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Stufe 3	720.118	712.021
Passiva			
Derivate	Stufe 2	8.075	7.240
Pensionsrückstellungen	Stufe 3	92	95

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

		Buchwert		Zeitwert	
		31.3.2015	31.12.2014	31.3.2015	31.12.2014
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	184	184	184	184
Zahlungsmittel	(3)	43.900	47.672	43.900	47.672
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	4.750	3.371	4.750	3.371
Langfristige Forderungen	(4)	94	94	94	94
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	421.847	419.678	421.847	419.471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	3.742	2.623	3.742	2.623
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	25.684	37.894	25.684	37.894
Leasingverbindlichkeiten	(5)	4.724	4.728	4.724	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

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. In ersten Quartal 2015 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben.

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 Aktionär erworben. Im ersten Quartal 2015 ist davon eine Immobilie mit Anschaffungskosten in Höhe von EUR 0,3 Mio. übergegangen.

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

Darüber hinaus wurden im ersten Quartal 2015 keine wesentlichen neuen Geschäfte mit nahestehenden Personen durchgeführt.

3. Haftungsverhältnisse sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 31. März 2015 bestehen wie im Vorjahr keine für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bedeutsamen Haftungsverhältnisse.

Berlin, den 10. Mai 2015

Der Vorstand



Arndt Krienen
Vorstand



Sascha Giest
Vorstand

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

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 31. März 2015, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x i.V.m. § 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 13. Mai 2015

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger)
Wirtschaftsprüfer

(Güntgen)
Wirtschaftsprüfer

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Strasse 34
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2000 914 0
Telefax: 030 / 639 619 2 – 28
E-Mail: info@westgrund.de

www.westgrund.de

westgrund
A K T I E N G E S E L L S C H A F T