



# KONZERNZWISCHENBERICHT

ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE DES GESCHÄFTSJAHRES 2014

**westgrund**  
AKTIENGESELLSCHAFT

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WESTGRUND AG**  
**für die Neun-Monatsperiode zum 30. September 2014**

## WESTGRUND AG

## Konzernbilanz zum 30. September 2014

AKTIVA	30.09.2014	30.09.2014	31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	35.169,00		0
2. Geschäfts- und Firmenwert	0,00	<b>35.169,00</b>	0
<b>II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>		<b>581.456.830,24</b>	230.655
<b>III. Sachanlagen</b>			
1. Technische Anlagen und Maschinen	211.295,03		247
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.606,00	<b>241.901,03</b>	23
<b>IV. Finanzanlagen</b>			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		<b>27.512,00</b>	28
<b>V. Sonstige langfristige Vermögenswerte</b>			
<b>VI. Latente Steuerforderungen</b>		<b>41.104,13</b>	135
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	240.682,80		236
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	14.034.008,14		7.707
3. Unfertige Leistungen	737.025,00	<b>15.011.715,94</b>	737
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.089.024,22		742
2. Tatsächliche Steuerforderungen	42.143,09		46
3. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	714.700,22	<b>1.845.867,53</b>	740
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen</b>			
		<b>33.848.901,24</b>	4.024
<b>C. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte</b>			
		<b>12.905.188,91</b>	1.252
		<b>648.130.918,18</b>	<b>247.381</b>

PASSIVA	30.09.2014	30.09.2014	31.12.2013
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>			
I. Gezeichnetes Kapital	73.890.213,00		24.090
II. Rücklagen	114.099.611,08		12.288
III. Anteile Minderheitsgesellschafter	1.015.501,71		332
IV. Konzern-Bilanzgewinn	67.690.400,17	<b>256.695.725,96</b>	39.387
<b>B. <u>Langfristige Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	14.220.507,09		9.926
2. Pensionsrückstellungen	72.850,00		97
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.268.631,01		97.385
4. Derivate	5.861.114,49		951
5. Anleihen	17.306.279,47		0
6. Leasingverbindlichkeiten	4.719.131,35	<b>238.448.513,41</b>	4.729
<b>C. <u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.154.510,73		38.656
2. Erhaltene Anzahlungen	14.177.040,82		7.414
3. Leasingverbindlichkeiten	12.090,73		11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.142.692,64		1.002
5. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	36.986,89		33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.558.168,09	<b>140.081.489,90</b>	10.197
<b>D. <u>Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten</u></b>		<b>12.905.188,91</b>	883
		<b>648.130.918,18</b>	<b>247.381</b>

## WESTGRUND AG

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 30. September 2014

	01.07.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
	EUR	TEUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.897.770,63	4.566	16.255.691,21	10.551
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen	2.067.712,78	1.531	6.265.185,60	3.805
3. Ergebnis aus der Bewertung als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	33.867.214,14	1.539	42.527.219,56	9.480
4. Sonstige betriebliche Erträge	248.385,76	0	407.495,17	71
5. Materialaufwand	-4.606.253,07	-3.039	-11.752.681,28	-7.310
6. Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	40	0,00	40
7. Personalaufwand	-807.575,60	-258	-1.764.829,43	-866
8. Abschreibungen	-28.639,30	-8	-77.035,14	-40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-623.058,18	-478	-2.249.808,23	-1.722
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	9	0,00	9
11. Gewinn aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften	0,00	0	380.873,28	0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.293,14	3	85.955,78	22
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.331.634,77	-1.210	-16.117.177,45	-2.748
14. Gewinne aus Erstkonsolidierungen	0,00	0	101.030,05	0
15. Gewinn-/Verlustanteile an assoziierten Unternehmen	0,00	31	0,00	-94
<b>16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>25.729.215,53</b>	<b>2.727</b>	<b>34.061.919,12</b>	<b>11.198</b>
17. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.000.160,76	-758	-5.588.106,45	-2.138
18. Sonstige Steuern	-697,20	0	-797,50	0
<b>19. Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>21.728.357,57</b>	<b>1.969</b>	<b>28.473.015,17</b>	<b>9.061</b>
20. Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter	-9.026,47	-100	-170.081,94	-67
<b>21. Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis</b>	<b>21.719.331,10</b>	<b>1.869</b>	<b>28.302.933,23</b>	<b>8.994</b>
22. Konzern-Gewinnvortrag	45.971.069,07	28.711	39.387.466,94	21.586
<b>23. Konzern-Bilanzgewinn</b>	<b>67.690.400,17</b>	<b>30.580</b>	<b>67.690.400,17</b>	<b>30.580</b>

**WESTGRUND AG****Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2014**

	<b>01.07.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.07.2013 - 30.09.2013</b>	<b>01.01.2014 - 30.09.2014</b>	<b>01.01.2013 - 30.09.2013</b>
	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>EUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzern-Periodenergebnis	21.728.357,57	1.969	28.473.015,17	9.061
Zeitwertänderungen von Zinsswaps	-3.230.438,37	0	-3.230.438,37	0
Latente Steuern	511.378,39	0	511.378,39	0
<b>Gesamtergebnis des Berichtszeitraums</b>	<b>19.009.297,59</b>	<b>1.969</b>	<b>25.753.955,19</b>	<b>9.061</b>
Konzern-Periodenergebnis	21.728.357,57	1.969	28.473.015,17	9.061
Anteilseigner des Mutterunternehmens	21.719.331,10	1.869	28.302.933,23	8.994
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	9.026,47	100	170.081,94	67
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	0,69	0,09	0,95	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EURO)	0,61	0,09	0,86	0,43

## WESTGRUND AG

## Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014

	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
	TEUR	TEUR
<b>Konzernergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>34.062</b>	<b>11.198</b>
Finanzaufwendungen	16.117	2.747
Finanzerträge	-86	-22
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	77	73
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-42.527	-9.480
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	-101	0
Gewinn (-) aus Unternehmensverkäufen	-381	0
Verlust (+) / Gewinn (-) aus assoziierten Unternehmen	0	94
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	127	75
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-24	-24
Zunahme (+) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-6.664	-3.869
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	6.984	3.421
Gezahlte Zinsen (-)	-5.486	-3.048
Erhaltene Zinsen (+)	86	22
Erhaltene (+) / gezahlte (-) Steuern	-9	-26
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>2.175</b>	<b>1.161</b>
Einzahlung aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	0	226
Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen (-)	-291.149	-61.501
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. abgegebener liquider Mittel (+)	249	0
Einzahlungen aus Dividenden	0	9
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-)	-25	-268
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-290.925</b>	<b>-61.534</b>
Zunahme (+) der Bankverbindlichkeiten	218.383	51.845
Abnahme (-) der Bankverbindlichkeiten	-53.085	-1.013
Zunahme (+) der Finanzierungsverbindlichkeiten	19.063	4.683
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung (-)	-9.523	-1.407
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen abzgl. Transaktionskosten (+)	143.254	5.523
<b>Cashflow der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>318.092</b>	<b>59.631</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	29.342	-742
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.024	5.445
Umgliederung von zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	483	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>33.849</b>	<b>4.703</b>
davon nicht frei verfügbar	14.311	2.157
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)</b>	<b>19.538</b>	<b>2.546</b>

## WESTGRUND AG

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2014

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Sonstiges Ergebnis	Gewinn-/ Verlust- vortrag	Andere Gesellschafter	Konzern- ergebnis	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>18.681.517,00</b>	<b>8.210.360,17</b>	<b>0,00</b>	<b>17.270.812,01</b>	<b>225.127,73</b>	<b>4.315.373,94</b>	<b>48.703.190,85</b>
Gewinnverwendung 2012	0,00	0,00	0,00	4.315.373,94	0,00	-4.315.373,94	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	116.532,90	0,00	0,00	0,00	0,00	116.532,90
Barkapitalerhöhung	1.868.150,00	3.754.981,50	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623.131,50
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-89.162,98	0,00	0,00	0,00	0,00	-89.162,98
Sachkapitalerhöhung	1.200.000,00	2.400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschafts- mitteln	2.174.966,00	-2.174.966,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausübung Aktienoptionen	165.000,00	92.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	257.400,00
Veränderung Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	39.589,82	0,00	39.589,82
Einziehung eigene Anteile	-7,00	-32,73	0,00	0,00	0,00	0,00	-39,73
Sonstiges Ergebnis 1.1. – 31.12.2013	0,00	0,00	-21.826,43	0,00	-67,87	0,00	-21.894,30
Periodenergebnis 1.1. - 31.12.2013	0,00	0,00	0,00	0,00	67.783,76	17.801.280,99	17.869.064,75
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>24.089.626,00</b>	<b>12.310.112,86</b>	<b>-21.826,43</b>	<b>21.586.185,95</b>	<b>332.433,44</b>	<b>17.801.280,99</b>	<b>76.097.812,81</b>
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>24.089.626,00</b>	<b>12.310.112,86</b>	<b>-21.826,43</b>	<b>21.586.185,95</b>	<b>332.433,44</b>	<b>17.801.280,99</b>	<b>76.097.812,81</b>
Gewinnverwendung 2013	0,00	0,00	0,00	17.801.280,99	0,00	-17.801.280,99	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	126.515,46	0,00	0,00	0,00	0,00	126.515,46
Barkapitalerhöhung	2.392.374,00	5.741.697,60	0,00	0,00	0,00	0,00	8.134.071,60
Sachkapitalerhöhungen	3.628.368,00	8.708.084,60	0,00	0,00	0,00	0,00	12.336.452,60
Kosten der Kapitalerhöhungen	0,00	-8.472.149,03	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.472.149,03
Veränderung Minderheitenanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	512.986,33	0,00	512.986,33
Erwerb eigene Anteile	-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschafts- mitteln	3.011.036,00	-3.011.036,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung Anleihe	618.827,00	1.431.297,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.050.124,00
Barkapitalerhöhung 9/2014	39.999.990,00	99.999.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139.999.965,00
Ausübung Aktienoptionen	150.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.000,00
Sonstiges Ergebnis 1.1. – 30.9.2014	0,00	0,00	-2.719.059,98	0,00	0,00	0,00	-2.719.059,98
Periodenergebnis 1.1. - 30.9.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	170.081,94	28.302.933,23	28.473.015,17
<b>Stand 30.09.2014</b>	<b>73.890.213,00</b>	<b>116.840.497,49</b>	<b>-2.740.886,41</b>	<b>39.387.466,94</b>	<b>1.015.501,71</b>	<b>28.302.933,23</b>	<b>256.695.725,96</b>



## WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

### Ausgewählte Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss

zum 30. September 2014

#### A. Allgemeine Angaben

Der Finanzbericht der WESTGRUND AG für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 enthält nach den Vorschriften der §§ 37x Abs. 3 und 37w Abs. 2 - 4 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 37y WpHG einen Konzernzwischenabschluss und einen Konzernzwischenlagebericht. Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung aufgestellt. Der Konzernzwischenlagebericht wurde unter Beachtung der anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt.

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

#### B. Grundlagen der Rechnungslegung

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

- IAS 28: Die Neufassung des IAS 28 „Investitionen in assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ regelt die Einbeziehung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode.
- IAS 32: Im Dezember 2011 hat das IASB Änderungen zu IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ veröffentlicht. Durch die Änderungen werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten klargestellt und Inkonsistenzen der praktischen Handhabung bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten beseitigt.
- IAS 36: Im Mai 2013 hat das IASB Änderungen zu IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ veröffentlicht. Bei der Entwicklung von IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ hatte das IASB entschieden, IAS 36 anzupassen, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten anzugeben sind. Mit den veröffentlichten Änderungen stellt das IASB nun die ursprüngliche Absicht dar, dass Angaben über den erzielbaren Betrag, wenn

dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert, nur für wertgeminderte Vermögenswerte oder zahlungsmittelgenerierende Einheiten anzugeben sind.

- IAS 39: Mit „Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting“ veröffentlichte das IASB im Juni 2013 eine Ergänzung zu IAS 39 (Financial Instruments: Recognition and Measurement). Durch die Ergänzung wird die Fortführung einer bestehenden Sicherungsbeziehung im Rahmen der Novation von Derivaten neu geregelt. Bei einer Novation kommen die ursprünglichen Vertragsparteien eines Derivates überein, dass ein Zentralkontrahent an die Stelle ihrer jeweiligen Gegenpartei treten soll. Durch die Neuregelung können Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen bestehen bleiben, wenn bestimmte Merkmale kumulativ erfüllt sind.
- IFRS 10: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ veröffentlicht. IFRS 10 schafft eine einheitliche Definition für den Begriff der Beherrschung und damit eine einheitliche Grundlage für das Vorliegen einer Mutter-Tochter-Beziehung sowie die hiermit verbundene Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard ersetzt insofern die bisher relevanten Verlautbarungen IAS 27 und SIC-12.
- IFRS 11: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ veröffentlicht. IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Der neue Standard ersetzt die bisher für Fragen der Bilanzierung von Joint Ventures einschlägigen Vorschriften IAS 31 und SIC-13.
- IFRS 12: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 12 „Disclosure of Interests in Other Entities“ veröffentlicht. IFRS 12 regelt die Anhangsangaben zu Unternehmensverbindungen im Konzernabschluss.
- Das IASB hat im Oktober 2012 mit „Investment Entities“ Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 27 für Investmentgesellschaften veröffentlicht. Diese werden von der Pflicht zur Konsolidierung von bestimmten Tochtergesellschaften nach IFRS 10 befreit. Sie haben diese stattdessen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Darüber hinaus werden die Anhangsangaben für Investmentgesellschaften in IFRS 12 erweitert.

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

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

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

### C. Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis werden neben der WESTGRUND AG alle Unternehmen einbezogen, bei denen die WESTGRUND AG mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik so zu bestimmen, dass die Gesellschaften des Konzerns aus der Tätigkeit dieser Unternehmen (Tochterunternehmen) Nutzen ziehen. Der Konsolidierungskreis der WESTGRUND AG mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 30. September 2014 wie folgt dar:

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

Die Gesellschaften ab Nummer 21 sind im Laufe der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 gegründet / erworben worden und werden in 2014 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Tochtergesellschaften mit der Nummer 21 bis 27 wurden in 2014 als Vorratsgesellschaften jeweils mit einem Bestand an liquiden Mitteln von TEUR 25 zu einem Kaufpreis von TEUR 27 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von TEUR 2 erworben. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich jeweils positive Unterschiedsbeträge von TEUR 4, welche jeweils sofort erfolgswirksam erfasst wurden.

Die Tochtergesellschaften mit den Nummern 28 bis 30 wurden im Juni 2014 im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingelegt. Der Kaufpreis für 94,9 % der Geschäftsanteile an der Westgrund I. Halle GmbH (vormals: Brilliant 2000 GmbH), welche jeweils zu 100% an der Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH (vormals: Brillant 1816. GmbH) und der Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG (vormals: Brillant 1816. GmbH & Co. Immobilienverwaltung KG) beteiligt ist, betrug EUR 9.433.060 und wurde vollständig durch die Ausgabe von 2.774.429 neuen Aktien der WESTGRUND AG zu einem Kurs von EUR 3,40 geleistet. Die Westgrund I. Halle GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften verfügten zum Zeitpunkt der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Juni 2014 (Übertragungstichtag) konsolidiert über folgende Vermögenswerte und Schulden:

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

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

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 nicht stattgefunden.

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### a) Beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bis auf wenige Ausnahmen werden sämtliche im Konzern gehaltenen Immobilienbestände mit der langfristig angelegten Absicht gehalten, daraus Mieteinnahmen und entsprechende Wertsteigerungen zu erzielen. Die Renditeimmobilien wurden letztmalig vollständig zum 30. Juni 2014 zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40 bewertet. Zum 30. September 2014 lagen bei den bereits zum 30. Juni 2014 bilanzierten Liegenschaften keine Anhaltspunkte für wesentliche Wertänderungen im Vergleich zum 30. Juni 2014 vor.

Für die im dritten Quartal neu erworbenen Liegenschaften erfolgte eine umfassende erstmalige Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zum 30. September 2014 durch einen externen Gutachter.

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der DCF-Bewertung zum 30. September 2014 zu Grunde:

Lfd. Instandhaltung (EUR / qm):	EUR 5,00 – 11,50 p.a.
Verwaltungskosten:	EUR 240 - 300 / Einheit p.a.
Mieterwechsel:	5 % - 12 % p.a.
Diskontierungszins:	5,25 % - 7,25 % (Gewerbeimmobilien bis 10 %)
Kapitalisierungszins:	4,15 % - 9,5 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag:	6,0 % - 9,5 %

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

	<b>30.9.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Vortrag 1.1.</b>	<b>230.655</b>	<b>135.453</b>
Zugänge / Abgänge	308.275	74.989
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	43.094	21.125
Verluste aus Zeitwertänderungen	-567	-912
<b>Stand 30.9. / 31.12.</b>	<b>581.457</b>	<b>230.655</b>

### b) Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Latente Steuern werden nach IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den steuerlichen Buchwerten und den IFRS-Wertansätzen sowie für ergebniswirksame Konsolidierungseffekte gebildet. Aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen werden nur dann aktiviert, sofern ein positives zukünftiges zu versteuerndes Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

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

**c) Noch nicht abgerechnete Leistungen**

Zum Bilanzstichtag betragen die Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten EUR 14,0 Mio. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Die Vorauszahlungen betreffen das Jahr 2014 sowie noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebskostenteile aus dem Jahr 2013.

**d) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke**

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

**e) Unfertige Leistungen**

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

**f) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum 30. September 2014 EUR 33,8 Mio., von denen EUR 14,3 Mio. nicht frei verfügbar sind. Die Veränderung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2013 ist aus der Kapitalflussrechnung der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2014 als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses ersichtlich.

Durch die im März 2014 durchgeführte Barkapitalerhöhung sind nach Abzug der Kosten der Barkapitalerhöhung liquide Mittel in Höhe von ca. EUR 7,9 Mio. zugeflossen. Aus der im September 2014 im Zusammenhang mit dem Erwerb des Berlinovo-Portfolios erfolgten Kapitalerhöhung wird ein Nettozufluss an liquiden Mitteln von EUR 131,5 Mio. erzielt werden.

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

### **g) Entwicklung des Eigenkapitals**

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 73.890.213,00 (31.12.2013: EUR 24.089.626,00). Es ist eingeteilt in 73.890.213 Stückaktien im Nennbetrag von je EUR 1,00.

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

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

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Kapitalherabsetzung um EUR 8,00 in das Handelsregister EUR 30.110.360,00 beträgt, um EUR 3.011.036,00 auf EUR 33.121.396,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wird durchgeführt durch Ausgabe von 3.011.036 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die neuen Aktien stehen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2014 an gewinnbezugsberechtigt. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte im Juli 2014.

Im September 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von 39.999.990 Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 3,50 um EUR 39.999.990,00 erhöht. Weiterhin wurden im September 2014 aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 618.827 Stückaktien gewandelt und 150.000 Aktioptionen ausgeübt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 73.890.213,00 erhöht.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 insgesamt 29.921.822 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 33.410.918 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,95 und das verwässerte Ergebnis je Aktie auf EUR 0,86.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 mit den entsprechenden Vorjahreszahlen ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Zwischenabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 39,6 %.

Der Net Asset Value (EPRA) hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 wie folgt entwickelt:

	<b>30.9.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bilanzielles Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	255.680	75.766
(+) latente Steuern	14.179	9.791
(+) Derivate	5.861	951
<b>NAV</b>	<b>275.720</b>	<b>86.508</b>
<b>NAV in EUR / Aktie (unverwässert)</b>	<b>3,73</b>	<b>3,59</b>

Der verwässerte NAV beläuft sich zum 30. September 2014 auf EUR 3,68.

Die Mittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im September 2014 wurden zur Finanzierung des Kaufpreises für den Erwerb des Berlinovo-Portfolios verwendet. Zum 30. September 2014 ist der Nutzen- und Lastenwechsel für ca. 53 % des Portfolios erfolgt. Bei Berücksichtigung der voraussichtlich im vierten Quartal 2014 übergehenden restlichen Bestände aus dem Berlinovo-Portfolio ergäbe sich zum 30. September 2014 ein NAV von EUR 303,0 Mio. bei unveränderter Aktienanzahl, was einem unverwässerten NAV von EUR 4,10 je Aktie entspricht. Der verwässerte NAV/Aktie beläuft sich dann auf EUR 4,03.

#### **h) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen ganz überwiegend im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienbeständen und sind zum 30. September 2014 zu 63,8 % langfristiger Natur. Ein Teilbetrag in Höhe von EUR 106,3 Mio. resultiert aus der kurzfristigen Ankauffinanzierung für das Berlinovo-Portfolio. Es wird erwartet, dass die Bankengespräche zur langfristigen Finanzierung des Berlinovo-Portfolios bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014 abgeschlossen sind.

Von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 17,4 Mio. eine Restlaufzeit von zwei bis fünf Jahren und EUR 178,8 Mio. eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

#### **i) Derivate**

Im Zuge der langfristigen Refinanzierung von kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden zwei alte Zinsswaps mit Restlaufzeiten bis 2015/2018 abgelöst. Gleichzeitig wurden mit dem Abschluss der neuen Finanzierungen neue Zinsswaps abgeschlossen, welche dazu führen, dass es sich bei den langfristigen Bankverbindlichkeiten um einen synthetischen Festkredit handelt. Die Wertänderungen der Zinsswaps im ersten Halbjahr 2014 in Höhe von EUR -1,7 Mio. wurden erfolgswirksam innerhalb des Zinsaufwands bilanziert.

Seit dem 1. Juli 2014 sind die Sicherungsbeziehungen zwischen den abgeschlossenen Zinsswaps und den abgesicherten Zinszahlungen aus den refinanzierten Bank-



verbindlichkeiten effektiv im Sinne des IAS 39. Dies gilt auch für die im Juli 2014 abgeschlossen weiteren Zinssicherungsgeschäfte mit einem Volumen von EUR 41,7 Mio. Die Wertänderungen der Zinsswaps im dritten Quartal 2014 in Höhe von EUR -3,2 Mio. sind deshalb im sonstigen Ergebnis enthalten.

#### **j) Wandelanleihe**

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

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

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

Im Rahmen der Akquisition des Berlinovo-Portfolios wurden bis zum 30. September 2014 auch Liegenschaften erworben, welche kurzfristig weiter veräußert werden sollen. Die aus den Weiterverkäufen generierten Mittel fließen vorrangig in die Tilgung von Bankverbindlichkeiten aus der Zwischenfinanzierung.

#### **l) Angaben zu beizulegenden Zeitwerten und Finanzinstrumenten**

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

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

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

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

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

	<b>Bemessungs- hierarchie</b>	<b>30.09.2014 TEUR</b>	<b>31.12.2013 TEUR</b>
<b>Aktiva</b>			
Renditeliegenschaften	Stufe 3	581.457	230.655
<b>Passiva</b>			
Derivate	Stufe 2	5.861	951
Pensionsrückstellungen	Stufe 3	73	97

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

		<b>Buchwert</b>		<b>Zeitwert</b>	
		<b>30.9.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.9.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	167	167	167	167
Zahlungsmittel	(3)	33.849	4.024	33.849	4.024
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	1.770	1.256	1.770	1.256
Langfristige Forderungen	(4)	94	94	94	94
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	307.423	136.041	306.625	135.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	2.143	1.002	2.143	1.002
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	25.463	11.080	25.463	11.080
Leasingverbindlichkeiten	(5)	4.731	4.740	4.731	4.740

Bewertungskategorie nach IAS 39:

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

## **E. Sonstige Angaben**

### **a) Erwerb und Verkauf eigener Aktien**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Im ersten Halbjahr 2014 hat die Gesellschaft acht eigene Aktien (0,0% des Gezeichneten Kapitals) zu einem Gesamtpreis zzgl. Gebühren von EUR 45,97 gekauft. Die eigenen Aktien wurden im Juli 2014 eingezogen.

### **b) Geschäfte mit nahe stehenden Personen**

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

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

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

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von TEUR 123 (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

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

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

Die WESTGRUND AG hat im Juli 2014 über ein ausländisches Unternehmen, welches einem wesentlich beteiligten Aktionär nahe steht, ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. erhalten, welches marktüblich verzinst wurde. Das Darlehen wurde im dritten Quartal wieder vollständig zurückgeführt.

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

Im Zuge der im September 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sind Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen gegen eine marktübliche Vergütung Verpflichtungen zur Übernahme der auszugebenden Aktien eingegangen. Zudem haben Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen Aktien im Zuge der Barkapitalerhöhung platziert, was ebenfalls marktüblich vergütet wurde.

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

Weitere Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne des IAS 24 haben in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 nicht stattgefunden.

**c) Haftungsverhältnisse sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte**

Zum 30. September 2014 bestehen wie im Vorjahr keine für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Haftungsverhältnisse.

Berlin, den 10. November 2014

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen

gez. Sascha Giest

## WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

### Konzernzwischenlagebericht für die erste neun Monate des Geschäftsjahres 2014

#### A. Allgemeine Angaben

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

#### B. Erläuterungen zur Ertragslage

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 erzielte der Westgrund-Konzern Umsatzerlöse von EUR 16,3 Mio. gegenüber EUR 10,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Umsatzerlöse entfallen mit EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.) auf Mieterlöse und EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) auf den Verkauf von Wohnungen und sonstige Umsätze. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Mieterlöse deutlich erhöht, was das Ergebnis der umfangreichen Erweiterung des Immobilienportfolios ist. Die Effekte aus den unterjährigen Zukäufen in 2013 werden erstmalig voll bilanziell wirksam, so dass auch auf Jahressicht mit einer deutlichen Erhöhung der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahr zu rechnen ist. Mieterlöse aus dem Berlinovo-Portfolio sind in den Umsatzerlösen der 9-Monatsperiode zum 30. September 2014 noch nicht enthalten, da der Nutzen- und Lastenwechsel erst zum 30. September 2014 oder später erfolgte.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse + Bestandsveränderung – Materialaufwand) betrug bei unverändert guten Vermietungsständen bei den Wohnimmobilienobjekten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 EUR 10,8 Mio. nach EUR 7,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Aus Immobilienverkäufen von im Umlaufvermögen bilanzierten Immobilien wurde ein Buchgewinn von TEUR 150 bei Veräußerungskosten von TEUR 16 erzielt. Verkäufe von Renditeimmobilien erfolgten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 nicht.

Im Zinsergebnis sind Kosten aus der Zwischenfinanzierung des in 2014 erworbenen Berlinovo-Portfolios mit EUR 8,7 Mio., Aufwendungen aus der Bewertung von Zinsswaps mit EUR 1,7 Mio. und Aufwendungen aus abgegrenzten Finanzierungskosten mit EUR 0,5 Mio. enthalten.

Das Ergebnis vor Steuern war mit EUR 34,1 Mio. positiv (Vorjahr: EUR 11,2 Mio.), wobei insbesondere die Gewinne aus der Zeitbewertung der Renditeimmobilien in Höhe von EUR 42,5 Mio. (Vorjahr: EUR 9,5 Mio.) sowie die Verluste aus der Marktbewertung von Zinsswaps in Höhe von EUR -1,7 Mio. (Vorjahr: Gewinn von EUR 0,3 Mio.) enthalten sind. Das Konzernergebnis nach Steuern einschließlich sämtlicher Bewertungseffekte betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjah-

res 2014 EUR 28,5 Mio. nach EUR 9,1 Mio. im Vorjahr. Das sonstige Ergebnis betrug EUR -2,7 Mio. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres EUR 0,95 (Vorjahr: EUR 0,44). Das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 beträgt EUR 0,86 (Vorjahr: EUR 0,43).

Das operative Ergebnis (FFO) hat sich in den ersten neun Monaten 2014 wie folgt entwickelt:

	<b>TEUR</b>
Periodenkonzernergebnis (IFRS)	28.303
(+) Finanzergebnis	16.031
(+) Ertragssteuern	5.588
<b>EBIT</b>	<b>49.922</b>
(+) Abschreibungen	77
<b>EBITDA</b>	<b>49.999</b>
(-) Bewertung Investment Properties	-42.527
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-515
(-) Gewinn aus Erstkonsolidierungen	-101
(+) Aufwand Mitarbeiteraktienoptionen	127
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>6.983</b>
Finanzergebnis (FFO)	-5.233
Ertragsteuern	-9
<b>FFO I</b>	<b>1.741</b>
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	515
<b>FFO II</b>	<b>2.256</b>
Anzahl Aktien (unverwässert)	29.921.822
Anzahl Aktien (verwässert)	33.410.918
FFO I in EUR je Aktie (unverwässert)	0,06
FFO I in EUR je Aktie (verwässert)	0,05
FFO II in EUR je Aktie (unverwässert)	0,08
FFO II in EUR je Aktie (verwässert)	0,07

### **C. Erläuterungen zur Vermögens- und Finanzlage**

Die Vermögenslage ist geprägt durch die Erhöhung der Bilanzsumme von EUR 247,4 Mio. zum 31. Dezember 2013 auf EUR 648,1 Mio. zum 30. September 2014 als Folge des vollzogenen Erwerbs von großen Immobilienportfolien. Bis zum 30. September 2014 wurden aus dem Berlinovo-Portfolio bereits Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 253,8 Mio. übernommen und entsprechend unter den Renditeimmobilien bilanziert. Finanziert wurden die in 2014 vollzogenen Immobilienerwerbe durch eine entsprechende Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die Ausgabe einer Wandelanleihe sowie die entsprechende Zuführung von Eigenkapital im Wege von Bar- und Sachkapitalerhöhungen.

Der operative Cash Flow der Westgrund-Unternehmensgruppe belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 auf EUR 2,2 Mio. gegenüber EUR 1,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die positiven Cash Flow Effekte aufgrund des Anstiegs des Rohergebnisses haben sich demnach auch im operativen Cash Flow niedergeschlagen.

### **D. Chancen- und Risikobericht**

Die Risikopolitik des Konzerns ist unverändert geprägt vom Bestreben nach nachhaltigem Wachstum und einer Steigerung des Unternehmenswertes. Das Risikomanagementsystem des Westgrund-Konzerns ist darauf ausgerichtet, dass die Unternehmensleitung wesentliche Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten kann. Das Risikomanagementsystem ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses in allen Unternehmensbereichen. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation von Risiken ab. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Unternehmensbereiche vom Management identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe kontrolliert.

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Planung und Ausführung der Geschäftsstrategien des Konzerns, so dass die Risikopolitik durch die Mitglieder des Vorstands vorgegeben wird. In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme überprüft und entsprechend angepasst.

Im Vergleich zum Risikobericht im Konzernlagebericht 2013 ist nach der Vorgabe des Vorstands die Einschätzung der dort genannten Risiken im Wesentlichen unverändert geblieben:

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

Bestandsgefährdende Risiken liegen unverändert bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Zwischenfinanzberichtes nicht vor.

#### **E. Prognosebericht - Ausblick für das vierte Quartal 2014**

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

Ein Meilenstein für die zukünftige Entwicklung des Westgrund-Konzerns stellt der im Juli 2014 beurkundete Erwerb von 13.300 Wohnungen (Berlinovo-Portfolio) dar, von denen ca. 1.300 Einheiten kurzfristig weiter veräußert werden sollen. Für ca. 400 vom Westgrund-Konzern zu erwerbenden Wohneinheiten wurden gesetzliche Vorkaufsrechte ausgeübt, so dass aktuell davon auszugehen ist, dass ca. 11.600 Wohnungen vom Westgrund-Konzern erworben werden. Zum 30. September 2014 sind bereits 6.261 Wohneinheiten (ca. 54 %) in den Westgrund-Konzern übergegangen, was zu Neubewertungsgewinnen von EUR 34,7 Mio. geführt hat. Mit dem Abschluss der Übernahme der restlichen Einheiten aus dem Berlinovo-Portfolio ist bis zum Jahresende zu rechnen. Bei den nach dem 30. September 2014 übergehenden Einheiten ist mit Neubewertungsgewinnen in einer Größenordnung von ca. EUR 27 Mio. zu rechnen.

Das Kernportfolio ohne die weiter zu veräußernden Einheiten umfasst ca. 11.600 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten an den Standorten Niedersachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen. Der Wohnungsbestand des Westgrund-Konzerns wird dadurch nahezu verdreifacht. Der Netto-Kaufpreis für dieses Kernportfolio beläuft sich auf ca. EUR 370 Mio. Nach der Integration des Kernportfolios in den Westgrund-Konzern ist damit zu rechnen, dass die neu erworbenen Immobilien durch positive Bewertungseffekte wesentlich zum Konzernjahresergebnis 2014 beitragen werden.

Das erforderliche Eigenkapital für den Vollzug der Ankäufe wurde im Rahmen einer im September 2014 vollzogenen Bezugsrechtskapitalerhöhung in Höhe von EUR 140,0 Mio. generiert.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer sehr guten Verfassung, wobei die regionale Marktdifferenzierung weiter zunimmt. Kernbestandteil der Konzernstrategie ist unverändert der Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2014 wurden hierbei rasante Fortschritte erzielt. Das Immobilienportfolio wurde von EUR 135 Mio. Ende 2012 auf EUR 581,5 Mio. zum 30. September 2014 ausgebaut. Aktuell wird davon ausgegangen, dass nach der Vollintegration des Berlinovo-Portfolios der Gesamtwert des langfristig gehaltenen Immobilienportfolios ca. EUR 780 Mio. betragen wird.

In diesem Umfeld mit steigenden Preisen wird es nun auch darauf ankommen, die bereits angekauften Immobilien gut zu verwalten sowie bei eventuellen weiteren noch zu erwerbenden Immobilienportfolien die richtigen Ankaufentscheidungen zu treffen, um ein weiterhin qualitativ hochwertiges Wachstum zu generieren. Die



Westgrund-Unternehmensgruppe konnte bisher von dem weiterhin guten wirtschaftlichen Gesamtumfeld profitieren.

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

Die Lage an den internationalen Kapital- und Finanzmärkten war in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 nach den Turbulenzen in der Vergangenheit weitgehend stabil. In diesem Umfeld ist die Wohnimmobilie eine im Vergleich zu anderen Asset-Klassen wertbeständige Anlageform. Bei einer erneuten Verschärfung der Schuldenkrise wären negative Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt wohl nicht zu vermeiden. Positiv für den Immobilienmarkt dürften allerdings die wohl auch mittel- bis langfristig weiterhin niedrigen Zinsen sein.

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

## **F. Nachtragsbericht**

Im Oktober 2014 wurden planmäßig weitere Einheiten aus dem Berlinovo-Portfolio übernommen, so dass die Übernahme des Berlinovo-Portfolios planmäßig verläuft und voraussichtlich bis zum Ende des Jahres abgeschlossen sein wird. Weitere Einzelheiten dazu finden sich unter E. Prognosebericht - Ausblick für das vierte Quartal 2014.

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

Berlin, den 10. November 2014

Der Vorstand

gez. Arndt Krienen

gez. Sascha Giest

## **Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

### **an die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014, 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 17. November 2014

DHPG AUDIT GMBH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger)      (Güntgen)  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer