

KONZERNHALBJAHRESFINANZBERICHT

FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2018

H1 2018

GODEWIND IMMOBILIEN AG

FRANKFURT AM MAIN

KONZERNHALBJAHRESFINANZBERICHT NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

KENNZAHLENTABELLE

	1.1. – 30.6.2018	1.1. – 30.6.2017
UMSATZ- UND ERTRAGSKENNZAHLEN		
Konzernergebnis, Vorjahr: Einzelergebnis (in TEUR)	-5.488	313
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	-0,08	6,27
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	-0,08	6,27
BILANZKENNZAHLEN		
Bilanzsumme (in TEUR)	382.541	8.366
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente (in TEUR)	381.089	4.658
Eigenkapital (in TEUR)	381.537	4.640
Kurzfristige Verbindlichkeiten (in TEUR)	637	3.306
Langfristige Verbindlichkeiten (in TEUR)	367	420

UNSERE VISION

Wir entwickeln die Godewind Immobilien AG (im folgenden "Godewind" oder "Gesellschaft") zu einem der führenden deutschen Gewerbeimmobilienunternehmen. Dabei liegt unser Fokus auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit einem flexiblen und auf einen hohen Cash-flow ausgerichteten Geschäftsmodell wollen wir den Wert und die Profitabilität unserer Gewerbeimmobilien kontinuierlich steigern. Dabei ist es unser Anspruch, höchste Qualität und nachhaltige Renditen innerhalb der Gewerbeimmobilien-Branche zu liefern. Dieser starke Investorenfokus ist ein zentraler Bestandteil unserer Philosophie.

INHALT

KONZERNZWISCHENBERICHT NACH IFRS FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

1. AN UNSERE AKTIONÄRE	4
1.1 Vorwort des Vorstands	4
1.2 Godewind Immobilien AG am Kapitalmarkt	5
2. KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	9
2.1 Grundlagen des Konzerns	10
2.1.1 Geschäftsmodell des Konzerns	10
2.1.2 Ziele und Strategien	10
2.2 Wirtschaftsbericht	11
2.2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	11
2.2.2 Geschäftsverlauf	11
2.2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
2.3 Prognosebericht	13
2.4 Chancen- und Risikobericht	14
3. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	15
3.1 Konzernzwischenbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2018	16
3.2 Konzernzwischenengesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018	17
3.3 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018	18
3.4 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	19
4. VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	21
4.1 Informationen zum Unternehmen	21
4.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	21
4.3 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung	23
4.4 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	24
4.5 Angaben zur Segmentberichterstattung	24
4.6 Sonstige Angaben	24
4.7 Nachtragsbericht	25
5. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	26
6. AKTIENINFORMATIONEN UND FINANZKALENDER	27
7. IMPRESSUM	28

1. AN UNSERE AKTIONÄRE

1.1 VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit dem erfolgreichen Börsengang im Prime Standard am 5. April 2018 und dem Emissionserlös in Höhe von EUR 375 Mio. haben wir die Grundlage für den Aufbau eines profitablen Immobilienportfolios mit einem Wert von mittelfristig zirka drei Milliarden Euro gelegt. Dank der langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Expertise unseres Teams sowie eines exzellenten Marktzugangs sind wir auf einem guten Weg, dieses Ziel zu erreichen.

Wie Sie wissen, verfolgen wir eine ehrgeizige Vision. Der Aufbau unseres Portfolios bedarf einer klaren Strategie, die wir konsequent verfolgen. Unser Fokus liegt auf der Akquisition von Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt auf Büroimmobilien. Die vergangenen Monate seit dem Börsengang haben wir intensiv dazu genutzt, sich uns bietende Kaufgelegenheiten detailliert zu prüfen. Denn nur Objekte, die unsere hohen Anforderungen an die Ankaufskriterien erfüllen, können die Werthaltigkeit und Profitabilität unseres Unternehmens steigern. Insofern sind wir zuversichtlich, schon bald erste konkrete Verhandlungsergebnisse melden zu können.

Gleichzeitig professionalisieren wir unsere unternehmensinternen Strukturen weiter. Wir konnten in den vergangenen Monaten zahlreiche hoch qualifizierte und branchenerfahrene Mitarbeiter für unser Team gewinnen.

Ein besonderer Dank gilt unseren engagierten Mitarbeitern, die den Aufbau der Godewind bereits tatkräftig vorangetrieben und in der kurzen Zeit zu dem Unternehmen gemacht haben, das es heute ist. Zudem bedanken wir uns auch bei Ihnen, verehrte Investoren und Geschäftspartner, für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Stavros Efremidis
CEO

Ralf Struckmeyer
CFO

1.2 GODEWIND IMMOBILIEN AG AM KAPITALMARKT

1.2.1 HAUPTVERSAMMLUNG

Am 20. Februar 2018 hat die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Berlin stattgefunden. Mit dem Beschluss einer Barkapitalerhöhung um bis zu EUR 175 Mio. wurde die Grundlage für den Börsengang geschaffen. Die Aktionäre stimmten bei einer Präsenz von 100 Prozent einstimmig für alle Beschlussvorschläge. Dabei wurden u.a. diverse genehmigte und bedingte Kapitalien sowie die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Frankfurt am Main beschlossen.

1.2.2 PROSPEKT UND ZEICHNUNGSFRIST

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat am 9. März 2018 den Prospekt zum Börsengang der Godewind genehmigt.

Die Frist zur Zeichnung von Godewind-Aktien begann am 12. März 2018 und endete am 27. März 2018.

1.2.3 KAPITALERHÖHUNG

Die von der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung wurde in Höhe von EUR 93.750.000 nominal zu einem Ausgabepreis von EUR 4,00 je Aktie durchgeführt. Dadurch flossen der Gesellschaft Mittel in Höhe von EUR 375 Mio. brutto zu.

Die Kapitalerhöhung wurde am 28. März 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde dadurch von EUR 15.000.000 um EUR 93.750.000 auf EUR 108.750.000 erhöht.

1.2.4 BÖRSENEINFÜHRUNG DER GODEWIND-AKTIEN

Am 3. April 2018 erfolgte die Zulassung der Godewind-Aktien zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB). Die Marktkapitalisierung, gemessen am Angebotspreis von EUR 4,00 je Aktie und einer Gesamtanzahl von 108.750.000 ausstehenden Aktien betrug EUR 435 Mio.

Der erste Handelstag war der 5. April 2018. Die Aktien der Gesellschaft tragen die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A2G8XX3 und die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) A2G8XX; sie sind im Prime Standard der FWB, auf XETRA sowie im Freiverkehr der Börsen München und Stuttgart notiert.

Von der Deutschen Börse AG wurde folgende Sektor-Zuordnung vorgenommen:

Supersektor: FIRE, Sektor: Financial Services, Subsektor: Real Estate, 702, Index: Classic.

Zum Schlusskurs des ersten Handelstages (XETRA) am 5. April 2018 betrug die Marktkapitalisierung EUR 408 Mio.

Im Umfeld einer insgesamt guten Stimmung am deutschen Immobilienmarkt gepaart mit einer volatilen Entwicklung an den Kapitalmärkten verlief die Kursentwicklung der Godewind-Aktie seit der Börseneinführung insgesamt positiv. Ausgehend von der ersten Kursnotierung entwickelte sich die Aktie besser als der DAX und der SDAX. Der weitere Aufbau der Gesellschaftsstrukturen und die Erwartung erster Portfolio-Akquisitionen hatten zur Folge, dass die Godewind-Aktie sowohl von privaten wie auch von institutionellen Aktionären positiv aufgenommen wurde. Das spiegelte sich auch in relativ hohen Umsätzen an der Börse wider.

Im ersten Halbjahr unterlag der deutsche Aktienindex vor dem Hintergrund aufkommender Konjunktursorgen in Verbindung mit möglichen Straf- bzw. Einfuhrzöllen seitens der USA größeren Schwankungen. Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung in der Eurozone und die anhaltende Niedrigzinspolitik der europäischen Zentralbank (EZB) konnten diese Effekte auch wegen der weiter steigenden US-Zinsen nur teilweise kompensieren. Der DAX markierte am 23. Januar 2018 auf Schlusskursbasis mit 13.559,60 Punkten das bisherige Jahreshoch. Am letzten Handelstag des Halbjahres schloss der Index bei 12.306,00 Punkten – ein Minus von 4,73 Prozent zum Ultimo 2017. Der Auswahlindex SDAX ging am 30. Juni 2018 mit 11.949,64 Punkten aus dem Handel – ein Plus von 0,52 Prozent.

Nachdem die Godewind-Aktie im Verlauf des ersten Handelstages einen Tiefstkurs von EUR 3,40 markiert hatte, kletterte sie in den darauf folgenden Wochen kontinuierlich auf EUR 3,80 zum 29. Juni 2018. Ihren bisher höchsten Kurs auf XETRA erreichte sie im Handelsverlauf am 10. Juni 2018 bei EUR 3,94. Im ersten Halbjahr lag der Tiefstkurs (auf Basis der XETRA-Schlusskurse) bei EUR 3,68, der am 12. April 2018 markiert wurde und der Höchstkurs (ebenfalls auf Basis der XETRA-Schlusskurse) bei EUR 3,88 am 15. Juni.

Den DAX und den SDAX konnte die Godewind-Aktie im Zeitraum 5. April (erster Handelstag) bis zum 29. Juni (letzter Handelstag des ersten Halbjahres) um

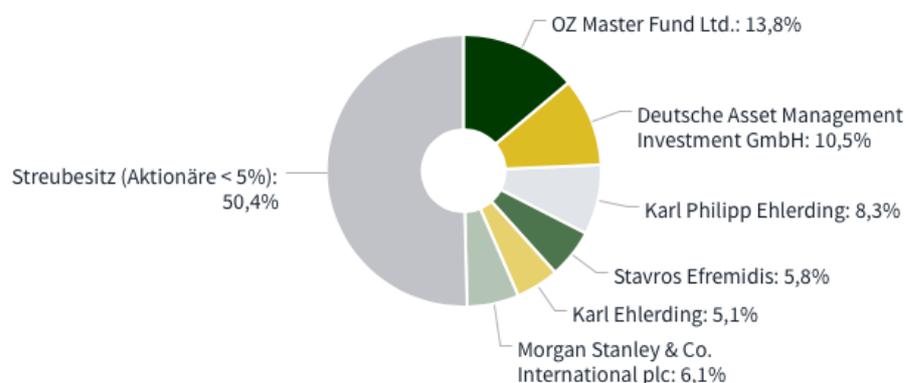
1,3 Prozent respektive 1,5 Prozent outperformen. Die Marktkapitalisierung auf Basis des Ausgabepreises zur Börseneinführung betrug EUR 435 Mio. und zum 29. Juni 2018 betrug sie EUR 413,3 Mio.

Die Godewind-Aktie



Seit Handelsbeginn am 5. April wurden durchschnittlich pro Tag 126.250 Aktien der Gesellschaft an allen deutschen Börsenplätzen gehandelt. Über das elektronische Handelssystem XETRA wurden durchschnittlich 122.199 Aktien pro Tag gehandelt, an allen Börsenplätzen zusammen betrug das Handelsvolumen insgesamt 7.575.001 Aktien. Allerdings spiegeln diese Umsätze nur einen relativ kleinen Teil aller gehandelten Godewind-Aktien wider, denn außerbörslich wurden zirka 75 Prozent des gesamten Handelsvolumens in Godewind-Aktien umgesetzt.

Die Aktionärsstruktur der Godewind Immobilien AG stellte sich zum 29. Juni 2018 wie folgt dar: Der Streubesitz lag bei 50,55 Prozent. Neben dem Vorstandsvorsitzenden Stavros Efremidis, der 5,75 Prozent der Godewind-Aktien besitzt, liegen 13,79 Prozent der Stimmrechte bei der OZ Master Fund Ltd., 10,48 Prozent bei der Deutsche Asset Management Investment GmbH und 6,10 Prozent bei Morgan Stanley & Co. Weitere 5,06 Prozent hält Karl Ehlerding, Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Karl Philipp Ehlerding besitzt weitere 8,27 Prozent.



Als Designated Sponsoren für die Godewind-Aktie fungieren Oddo Seydler Bank AG, Baader Bank AG und J.P. Morgan Securities plc. Die Gesellschaft hat zudem seit Börseneinführung begonnen, mit institutionellen Investoren, Privatanlegern, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse zu kommunizieren. Die Finanzpresse hat anlässlich der Börseneinführung umfangreich über die Godewind berichtet und in zahlreichen Artikeln die für den deutschen Kapitalmarkt besondere Art des Börsengangs in Form eines „Cash-Box IPOs“ herausgestellt.

Die Godewind-Aktie notiert im Regulierten Markt und im höchsten Transparenzlevel der Deutschen Börse, dem Prime Standard.

1.2.5. KENNZAHLEN DER GODEWIND-AKTIE

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 30. Juni 2018	108.750.000 Stück
Aktiengattung	Nennwertlose Namensaktien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Supersektor	FIRE
Sektor	Finanzdienstleistungen
Subsektor, Subsektor Code	Real Estate, 702
Index	CLASSIC
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Börsenkürzel	GWD
Erstnotierung	5. April 2018
Ausgabekurs	EUR 4,00
Periodenhöchstkurs (14. Juni 2018)	EUR 3,94
Periodentiefstkurs (5. April 2018)	EUR 3,40
Marktkapitalisierung (29. Juni 2018)	EUR 413.300.000

LAGEBERICHT

2.	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	9
2.1	GRUNDLAGEN DES KONZERNS	10
2.1.1	Geschäftsmodell des Konzerns	10
2.1.2	Ziele und Strategien	10
2.2	WIRTSCHAFTSBERICHT	11
2.2.1	Gesamtwirtschaftliche Lage und Lage der deutschen Immobilienwirtschaft	11
2.2.2	Geschäftsverlauf	11
2.2.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
2.3	PROGNOSEBERICHT	13
2.4	CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	14

2. KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2018

2.1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Wir entwickeln Godewind zu einem der führenden deutschen Gewerbeimmobilienunternehmen. Dabei liegt unser Fokus auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit einem flexiblen und auf einen hohen Cash-flow ausgerichteten Geschäftsmodell wollen wir den Wert und die Profitabilität unserer Gewerbeimmobilien kontinuierlich steigern. Dabei ist es unser Anspruch, höchste Qualität und nachhaltige Renditen innerhalb der Gewerbeimmobilien-Branche zu liefern. Dieser starke Investorenfokus ist ein zentraler Bestandteil unserer Philosophie.

2.1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

2.1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Gesellschaft plant den Erwerb gemischter Immobilienportfolios, die sich zu mindestens 60 Prozent aus Büro- und zu ca. 20 Prozent aus Geschäfts- und Logistikimmobilien zusammensetzen. Weitere 20 Prozent können auch auf „sonstige gewerbliche Immobilien“ entfallen. Godewind wird die erworbenen Portfolios durch aktives Portfoliomanagement auf das Segment Büroimmobilien ausrichten. Basierend auf dem internen Portfolio- und Asset Management wird Godewind das Immobilienportfolio aktiv managen, Leerstände reduzieren, sowie bestehende Mietverträge optimieren und so den Unternehmenswert erhöhen.

2.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND LAGE DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich im ersten Halbjahr 2018 positiv entwickelt. Das wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote sank im Juni im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,5 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Damit einhergehend stieg die Zahl der Erwerbstätigen von einem bereits hohen Niveau auf 44,8 Millionen. Das ist der höchste Stand seit der Vereinigung Deutschlands.

Auch die Lage der Immobilienwirtschaft in Deutschland ist von positiven Einflüssen geprägt. Im Segment der Gewerbeimmobilien werden so viele Investitionen getätigt wie noch nie zuvor. Insbesondere der Markt für Büroimmobilien boomt. Im ersten Halbjahr 2018 bewegte sich der Flächenumsatz nur knapp unter dem Rekordwert des Vorjahres. Zudem sank die Leerstandsquote im Vergleich zu 2017 um 15 Prozent auf 4,9 Prozent. Die Mieten stiegen um 7 Prozent. Die Entwicklung der Segmente Retail und Logistik ist ebenfalls positiv. So sanken die Investitionen im Logistiksegment zwar deutlich gegenüber dem Vorjahr, allerdings war 2017 von einigen außergewöhnlich großen Transaktionen geprägt. Das Transaktionsvolumen im Logistiksegment im ersten Halbjahr 2018 von zirka 3 Milliarden Euro ist das zweithöchste der vergangenen zehn Jahre.

2.2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf ist geprägt vom Börsengang der Gesellschaft am 5. April 2018. Im Anschluss daran hat die Gesellschaft in personeller und technischer Hinsicht ihre Aufbauarbeiten weitergeführt und intensive Verhandlungen über den Erwerb der ersten Portfolios betrieben. Umsätze konnten daher im Berichtszeitraum noch nicht erzielt werden.

2.2.3 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

Die Ertragslage stellt sich im ersten Halbjahr 2018 wie folgt dar:

Angaben in TEUR	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 30.6.2017
ERTRAGSLAGE		
Sonstige betriebliche Erträge	32	6
Personalaufwand	-1.135	-12
Betriebliche Aufwendungen	-1.184	-61
Abschreibung auf Sachanlagen	-10	0
Finanzergebnis	8	380
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.199	0
Konzernperiodenergebnis	-5.488	313

Das Konzernperiodenergebnis zum 30. Juni 2018 beträgt -TEUR 5.488 (Vorjahr TEUR 313) und resultiert im Wesentlichen aus den passiven latenten Steuern auf die Kosten der Kapitalerhöhung sowie aus den gestiegenen Personalkosten und betrieblichen Aufwendungen. Beide Positionen sind durch die Neustrukturierung der Gesellschaft, die Einstellung von weiterem Personal sowie die Durchführung einer Barkapitalerhöhung im März 2018 und dem Börsengang im April 2018 geprägt.

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

Angaben in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Vermögenslage		
Sachanlagen	37	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	984	95
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	431	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	381.089	19.172
Vermögenswerte	382.541	19.611
Eigenkapital	381.537	18.561
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	367	374
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	492	668
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	86	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	59	8
Eigenkapital und Schulden	382.541	19.611

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

Die Finanzlage stellt sich zum Ende des ersten Halbjahres 2018 wie folgt dar:

Angaben in TEUR	1.1. - 30.6.2018	1.1. - 30.6.2017
Finanzlage		
Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.770	-109
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-284	4.833
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	364.971	-1.994
Veränderung der Zahlungsmittel	361.917	2.730
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	19.172	1.928
Zahlungsmittel am Ende der Periode	381.089	4.658

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

2.3 PROGNOSEBERICHT

ERSTE AKQUISITIONEN ERWARTET

In den vergangenen Monaten hat das Management intensiv über den Erwerb verschiedener Portfolios verhandelt. Erste Akquisitionen werden innerhalb der nächsten Monate erwartet. Darüber hinaus wird die Gesellschaft weiter in gemischte Immobilienportfolios investieren, die sich zu ca. 60 Prozent aus Büro- und zu ca. 20 Prozent aus Geschäfts- und Logistikimmobilien zusammensetzen. Weitere 20 Prozent können auch auf „sonstige gewerbliche Immobilien“ entfallen.

Godewind wird die erworbenen Portfolios durch aktives Portfoliomanagement auf das Segment Büroimmobilien ausrichten. Mit Hilfe eines weitreichenden Netzwerks und durch wertsteigernde Akquisitionen soll so mittelfristig ein gewerbliches Immobilienportfolio von rund drei Milliarden Euro aufgebaut werden.

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

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

2.4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen ergeben sich aus der Minimierung von Leerständen und steigenden Mieten aus den zu erwerbenden Portfolios.

Finanzierungsseitig kann der Konzern von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren und ggfs. bestehende günstige Finanzierungen übernehmen.

Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge und des steuerlichen Einlagekontos. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Lagebericht unter 2.3.

Die Immobilienexpertise des Vorstands ist maßgeblich entscheidend für die erfolgreichen Investitionen. Auch hier kann der Konzern zukünftig von vorteilhaften Investitionen profitieren.

Aufgrund der positiven konjunkturellen Prognosen für die deutsche Wirtschaft in den nächsten Jahren geht die Gesellschaft davon aus, dass sie ihren Bestand planmäßig erweitern kann und in der Lage sein wird, Leerstände zu reduzieren.

Die Godewind Immobilien AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieser Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Gruppe muss die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Leerstand, Insolvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der Godewind Immobilien AG verschlechtern.

ABSCHLUSS

ZWISCHENABSCHLUSS

3.1	KONZERNZWISCHENBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2018	16
3.2	KONZERNZWISCHENGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018	17
3.3	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018	18
3.4	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2018	19

3.1 KONZERNZWISCHENBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2018

Angaben in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen	37	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	247	0
Sonstige Vermögenswerte	737	95
Summe langfristige Vermögenswerte	1.021	95
Kurzfristige Vermögenswerte		
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	431	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	381.089	19.172
Summe kurzfristige Vermögenswerte	381.520	19.516
Bilanzsumme	382.541	19.611
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	108.750	15.000
Kapitalrücklage	274.420	0
Gewinnrücklagen	-1.633	3.561
Summe Eigenkapital	381.537	18.561
Langfristige Schulden		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	367	374
Summe langfristige Schulden	367	374
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492	668
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	86	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	59	8
Summe kurzfristige Schulden	637	676
Bilanzsumme	382.541	19.611

3.2 KONZERNZWISCHENGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018

Angaben in TEUR		1.1. - 30.6.2018	1.1. - 30.6.2017	1.4. - 30.6.2018	1.4. - 30.6.2017
Sonstige betriebliche Erträge		32	6	-9	3
Personalaufwand		-1.135	-12	-843	-6
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-10	0	-8	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.184	-61	-810	-31
Betriebsergebnis		-2.297	-67	-1.670	-34
Finanzerträge		8	546	8	273
Finanzaufwendungen		0	-166	5	-83
Finanzergebnis		8	380	13	190
Ergebnis vor Ertragsteuern		-2.289	313	-1.657	156
Ertragsteuern		-3.199	0	-3.199	0
Periodenergebnis		-5.488	313	-4.856	156
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)		-0,08	6,27	-0,04	3,12
Periodenergebnis		-5.488	313	-4.856	156
Umgliederung unrealisierte Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust		0	-300	0	-150
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		-5.488	13	-4.856	6
Gesamtergebnis		-5.488	13	-4.856	6
Durchschnittliche Anzahl der Aktien:		64.205.801	50.000 (Nennwert pro Aktie: EUR 10,00)	108.750.000	50.000 (Nennwert pro Aktie: EUR 10,00)
ERMITTLUNG DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AKTIEN	TAGE	ANZAHL AKTIEN			
1.1. – 27.3.2018	86	15.000.000			
28.3 – 30.6.2018	95	108.750.000			
Endbestand am 30.6.2018	181	108.750.000			

3.3 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage für Zeitbewertung	Summe	Gewinnrücklagen/Bilanzergebnis	Gesamt Eigenkapital
Stand 1. Januar 2017	500	0	616	1.116	3.511	4.627
Abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung						
Zufluss aus Kapitalerhöhung						
Periodenergebnis					313	313
Sonstiges Ergebnis			-300	-300		-300
Stand 30. Juni 2017	500	0	316	816	3.824	4.640
Stand 1. Januar 2018	15.000	0	0	15.000	3.561	18.561
Zufluss aus Kapitalerhöhung	93.750	281.250		375.000		375.000
Abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung nach Steuern		-6.830		-6.830		-6.830
Anteilsbasierte Vergütungen					294	294
Periodenergebnis					-5.488	-5.488
Stand 30. Juni 2018	108.750	274.420	0	383.170	-1.633	381.537

3.4 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018

Angaben in TEUR	1.1.-30.6.2018	1.1.-30.6.2017
Periodenergebnis	-5.488	313
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	8	12
Abschreibungen auf Sachanlagen	10	
Eliminierung Gewinne/Verluste aus Wertpapierverkäufen und Anlagenabgängen	0	-393
Erhaltene Zinsen	0	0
Gezahlte Zinsen	0	-29
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-330	2
Ertragssteuerzahlungen	0	1
Latente Steuern	3.199	0
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-87	3
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-82	-18
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.770	-109
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-284	0
Investitionen in Wertpapiere	0	-5.282
Einzahlungen aus Abgängen von Wertpapieren	0	10.115
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-284	4.833
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	375.000	0
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	-10.029	0
Auszahlungen aus Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	-1.994
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	364.971	-1.994
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	361.917	2.730
Liquide Mittel am Anfang der Periode	19.172	1.928
Liquide Mittel am Ende der Periode	381.089	4.658

ANHANG

- 4. VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**
 - 4.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN**
 - 4.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**
 - 4.3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**
 - 4.4 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ**
 - 4.5 ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**
 - 4.6 SONSTIGE ANGABEN**
 - 4.7 NACHTRAGSBERICHT**

4. VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

4.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist unter HRB 111649 im Handelsregister des dortigen Amtsgerichts eingetragen.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften sowie der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien einschließlich deren Entwicklung, Vermietung und Verpachtung.

Der Konzern hält zum 30. Juni 2018 keine als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bzw. zum Verkauf gehaltene Immobilien.

Der Konzern weist im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018 ein Konzernperiodenergebnis in Höhe von -TEUR 5.488 (Vorjahr TEUR 313) aus. Im Wesentlichen ist das Ergebnis im ersten Halbjahr 2018 durch die Aufwendungen für den operativen Aufbau, die Neustrukturierung sowie dem Börsengang Anfang April 2018 der Gesellschaft gekennzeichnet. Die Bilanzstruktur, insbesondere die liquiden Mittel in Höhe von TEUR 381.089 (Vorjahr TEUR 19.172) und das Eigenkapital in Höhe von TEUR 381.537 (Vorjahr TEUR 18.561), sind im Wesentlichen durch die im März 2018 erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung gekennzeichnet.

4.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben. Er ist daher in Verbindung mit dem Einzelabschluss der Gesellschaft nach den IFRS zum 31. Dezember 2017 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde in der Währung Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Zwischenabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2018 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung dieses Zwischenberichts und des beigefügten Konzernzwischenabschlusses bestehend aus Konzernzwischenbilanz, Konzernzwischenengesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernkapitalflussrechnung wurden die zum 31. Dezember 2017 angewandten Rechnungslegungsmethoden unter Berücksichtigung der neu anzuwendenden Standards unverändert übernommen. Folgende IFRS Standards sind an dem 1. Januar 2018 erstmalig anzuwenden:

Standard	Inhalt	Erstanwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge	1. Januar 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	1. Januar 2018
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung	1. Januar 2018
Änderungen zu IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018

Aus den neu anzuwendenden Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

Zum 1. Mai 2018 wurden 4.464.000 Stück Aktienoptionen an den Vorstand der Gesellschaft ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption zum Ausgabetag (Grant Date) beträgt EUR 1,605 und wurde mit einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt. Dabei wurde eine Simulation der lognormalverteilten Prozesse für den Kurs der Godewind-Aktie und den Kurs des FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Index durchgeführt, um entsprechend der Erfolgsziele die absolute Performance der Godewind-Aktie und die relative Performance gegenüber dem Vergleichs-Index abzubilden.

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung (Grant Date) von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen an Arbeitnehmer wird als Personalaufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem die Arbeitnehmer einen uneingeschränkten Anspruch auf die Prämien erwerben. Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit Nichtausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der

Gewährung unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ermittelt; eine Anpassung der Unterschiede zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen ist nicht vorzunehmen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihres Tochterunternehmens, der Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main zum 30. Juni 2018. Der Einzelabschluss des Tochterunternehmens wird unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag wie der Abschluss der Muttergesellschaft aufgestellt.

Die Muttergesellschaft hat Ende Januar 2018 für das Geschäftsjahr 2017 zum ersten Mal einen Konzernabschluss nach IFRS aufgestellt. Die Vorjahreszahlen sind die Werte aus dem Einzelabschluss nach IFRS der Gesellschaft.

WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erfordert vom Vorstand Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

4.3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

4.3.1 PERSONALAUFWAND

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des neuen operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr wesentlich. Zum 30. Juni 2018 waren 16 Personen (Vorjahr zwei Vorstandsmitglieder) bei der Gesellschaft beschäftigt. Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 294 (Vorjahr TEUR 0) enthalten.

4.3.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts-, und Beratungskosten, anteilige nicht im Eigenkapital auszuweisende Kapitalerhöhungskosten sowie weitere Aufwendungen, die mit dem Neustart und dem Aufbau der Gesellschaft im Zusammenhang stehen.

4.3.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Ausweis betrifft ausschließlich passive latente Steuern auf die Transaktionskosten für die Grundkapitalerhöhung.

4.4 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

4.4.1 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Anstieg der Position zum Vorjahr resultiert aus der Barkapitalerhöhung. Siehe hierzu auch die weiteren Angaben unter Punkt 1.3.3.

4.4.2 EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital ist signifikant angestiegen. Ursächlich dafür war die durchgeführte Kapitalerhöhung. Die Kapitalerhöhung wurde in Höhe von EUR 93.750.000,00 nominal zu einem Ausgabepreis von EUR 4,00 je Aktie durchgeführt. Dadurch flossen der Gesellschaft Mittel in Höhe von EUR 375 Mio. brutto zu.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde dadurch von EUR 15.000.000 um EUR 93.750.000 auf EUR 108.750.000 erhöht.

Das kumulierte Ergebnis beläuft sich zum 30. Juni 2018 auf -TEUR 1.633.

4.5 ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Zulassung der Godewind Aktien zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 3. April 2018. Die Gesellschaft hat keine Geschäftssegmente. Somit entfällt hier die Berichterstattung gemäß IFRS 8.

4.6 SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Für den Godewind Standort in Berlin ist ein Mietvertrag über eine Fläche von 694 qm im 28. OG des Upper-West Gebäudes, Kantstraße 164, 10623 Berlin abgeschlossen worden. Mietbeginn ist der 1. Januar 2019. Die Laufzeit beträgt 10

Jahre. Die Gesamtmiete über die Laufzeit beträgt inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen TEUR 5.000.

Ferner hat die Gesellschaft übergangsweise zwei kurzfristige Office-Serviceverträge über Büroflächen in Frankfurt am Main und Berlin abgeschlossen. Für die Büroräume in Frankfurt am Main beträgt die Kündigungsfrist fünf Monate zum Monatsende. Für die Fläche in Berlin fünf Monate zum Monatsende. Der Aufwand beträgt insgesamt TEUR 74.

EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Zum 30. Juni 2018 bestanden keine Eventualforderungen und -verbindlichkeiten.

MITARBEITER

Zum 30. Juni 2018 verfügte die Gesellschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern (Vorjahr: zwei Vorstandsmitglieder) über 14 (Vorjahr: Keine) fest angestellte Mitarbeiter.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren zum 30. Juni 2018 bestellt:

Stavros Efremidis, Berlin (Vorsitzender)

Ralf Struckmeyer, Frankfurt am Main

Folgende Herren gehörten zum 30. Juni 2018 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

Dr. Bertrand Malmendier, Rechtsanwalt, Berlin (Vorsitzender)

Dr. Roland Folz, Bankkaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)

Karl Ehlerding, Geschäftsführer, Hamburg

BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Zu diesem Punkt sind keine Angaben zu machen.

4.7 NACHTRAGSBERICHT

Hierzu sind keine Angaben zu machen.

5. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht für das 1. Halbjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 14. August 2018



Stavros Efremidis
CEO



Ralf Struckmeyer
CFO

6. AKTIENINFORMATIONEN UND FINANZKALENDER

AKTIENINFORMATIONEN

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 30. Juni 2018	108.750.000 Stück
Marktsegment	Prime Standard
Index	CLASSIC
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, Baader Bank AG, JP Morgan
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Freiverkehr München, Freiverkehr Stuttgart
Ausgabekurs	EUR 4,00
Marktkapitalisierung auf Basis des Ausgabekurses	EUR 435.000.000

FINANZKALENDER

14. August 2018	Veröffentlichung Konzernzwischenbericht zum 30. Juni 2018
14. November 2018	Veröffentlichung Quartalsmitteilung zu Q3 2018

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Der Vorstand der Godewind Immobilien AG

KONTAKT

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

Telefon: +49 (0)69 25 73 75 190

Fax: +49 (0)69 25 73 75 25

E-Mail: info@godewind-ag.com

Website: www.godewind-ag.com

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

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