

**HALBJAHRES-  
FINANZBERICHT**  
GODEWIND  
IMMOBILIEN AG  
**2019**

# KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN	EINHEIT	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	14.952	0
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	in TEUR	8.944	0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	in TEUR	82.976	0
EBITDA	in TEUR	4.408	-2.287
Konzernergebnis	in TEUR	73.394	-5.488
FFO I	in TEUR	2.759	-987
FFO I je Aktie	in EUR	0,03	-0,02
EPRA-Ertrag	in TEUR	17.359	-5.488
EPRA-Ertrag je Aktie	in EUR	0,16	-0,09
Ergebnis je Aktie, unverwässert	in EUR	0,67	-0,08
Ergebnis je Aktie, verwässert	in EUR	0,66	-0,08
<b>BILANZKENNZAHLEN</b>		<b>Zum 30.6.2019</b>	<b>Zum 31.12.2018</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	855.005	300.905
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	14.479	157.745
Bilanzsumme	in TEUR	891.276	503.054
Eigenkapital (inkl. nicht beherrschender Anteile)	in TEUR	467.118	397.251
Eigenkapitalquote	in %	52,4	78,97
Nettoverschuldung	in TEUR	393.540	-59.390
Net Loan-to-Value (Net LTV)	in %	46,0	-19,7
EPRA NAV	in TEUR	487.728	396.394
EPRA NAV je Aktie	in EUR	4,54	3,65
EPRA NNAV je Aktie	in EUR	4,51	3,62
<b>AUSGEWÄHLTE PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>		<b>Zum 30.6.2019</b>	<b>Zum 31.12.2018</b>
Immobilienwert nach IAS 40	in TEUR	855.005	300.905
Anzahl der Immobilien		9	4
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	270.416	96.655
Annualisierte „Topped-up“ Mieteinnahmen	in TEUR	34.856	13.657
Brutto-Anfangsrendite	in %	4,08	4,54
EPRA-Leerstandsquote	in %	28,4	32,3
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios	in %	47,7	29,1
WALT	in Jahren	4,3	4,2
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	15,23	15,98

# UNSERE VISION

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

## INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	5
DIE HIGHLIGHTS UNSERES UNTERNEHMENS	6
KENNZAHLEN NACH EPRA	8
DIE GODEWIND-AKTIE	10
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	13
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	21
VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	28
FINANZKALENDER/IMPRESSUM	35

# **VORWORT DES VORSTANDS**

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,*

das erste Halbjahr 2019 stand im Zeichen des Ausbaus unseres Büroimmobilienportfolios und der Durchführung erster Asset-Management-Maßnahmen. Dadurch konnten wir seit dem Jahreswechsel inklusive des jüngst erworbenen Objekts City Gate, für das das Closing noch nicht stattgefunden hat, die Gesamtmietfläche unseres Portfolios um 196.400 m<sup>2</sup> auf über 290.000 m<sup>2</sup> steigern, den Leerstand auf unter 23 Prozent senken und den Wert auf mittlerweile rund 950 Millionen Euro erhöhen.

Seit unserem Gang an die Börse im April 2018 in Form eines Blind-Pool-IPOs haben wir uns als bedeutender Marktteilnehmer etabliert. Unser Erfolg beruht auf einer klaren Vision, einer überzeugenden Strategie und einem erfahrenen Management-Team. Dabei setzen wir auf ein Portfolio, das ausschließlich aus Büroimmobilien besteht. Im ersten Halbjahr haben wir die Akquisition von fünf weiteren Objekten abgeschlossen und den Kaufvertrag für das City Gate in Frankfurt am Main unterzeichnet. Nach Abschluss dieser Transaktion besteht unser Portfolio aus zehn Objekten, die wir entsprechend der Strategie einzeln ausgewählt und erworben haben.

Unser Fokus liegt auf Büroimmobilien mit einem herausragenden Wertsteigerungspotenzial. Die aussichtsreichsten Chancen sehen wir in den Bereichen Core(+) und Value-Add. So haben wir systematisch Immobilien mit einem signifikanten Leerstand zu attraktiven Preisen erworben. Den eingekauften Leerstand von ursprünglich 28,0 Prozent haben wir im ersten Halbjahr mit mehreren Vermietungserfolgen bereits auf 22,5 Prozent reduziert und damit den Wert dieser Immobilien schon in den ersten Monaten nach dem Erwerb erheblich gesteigert.

Die Erfolge wirken sich auch positiv auf die Konzernkennzahlen aus. Erstmals können wir belastbare Zahlen aus unserer operativen Tätigkeit berichten, die das Potenzial des Portfolios andeuten. Die Mieterlöse aus der Objektbewirtschaftung erreichten rund 11,5 Millionen Euro und die Funds from Operations (FFO) rund 2,8 Millionen Euro. Das Konzernergebnis wurde maßgeblich durch die Aufwertung unseres Büroimmobilienbestandes geprägt und belief sich auf rund 73,4 Millionen Euro.

Auch im zweiten Halbjahr wollen wir unsere Erfolgsgeschichte weiter fortschreiben. Unsere Immobilien verfügen über ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial, das wir in den nächsten Monaten weiter heben wollen.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz und ihrer hervorragenden Arbeit den Erfolg von Godewind ermöglichen. Nicht zuletzt danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie auch weiterhin unseren Wachstumskurs begleiten.

Herzlichst



**Stavros Efremidis**  
Vorstandsvorsitzender



**Ralf Struckmeyer**  
Vorstand

# DIE HIGHLIGHTS UNSERES UNTERNEHMENS

Im ersten Halbjahr 2019 hat sich bei uns viel ereignet: Wir konnten unser reines Büroimmobilienportfolio an den Top-Standorten in Deutschland ausbauen und weitere Erfolge im Asset Management erzielen. Zudem haben wir unsere Unternehmensstrukturen weiter ausgebaut. Verschaffen Sie sich hier einen Überblick:

## UNSER TEAM

Die Verwaltung ist mit über 25 Prozent ein unternehmerisch engagierter Stakeholder im Unternehmen. Das 25-köpfige Team verfügt über 200 Jahre Erfahrung am Immobilien- und Kapitalmarkt.

# 293.736 m<sup>2</sup>

Gesamtmietfläche

# 22,5 %

Leerstand

Wachstum durch aktives Portfoliomanagement

# 10

Bürokomplexe an den Top-Standorten  
in Deutschland

# 950 MIO. EUR

Aufbau eines Portfolios  
von rund 950 Millionen Euro

# 5,6 JAHRE

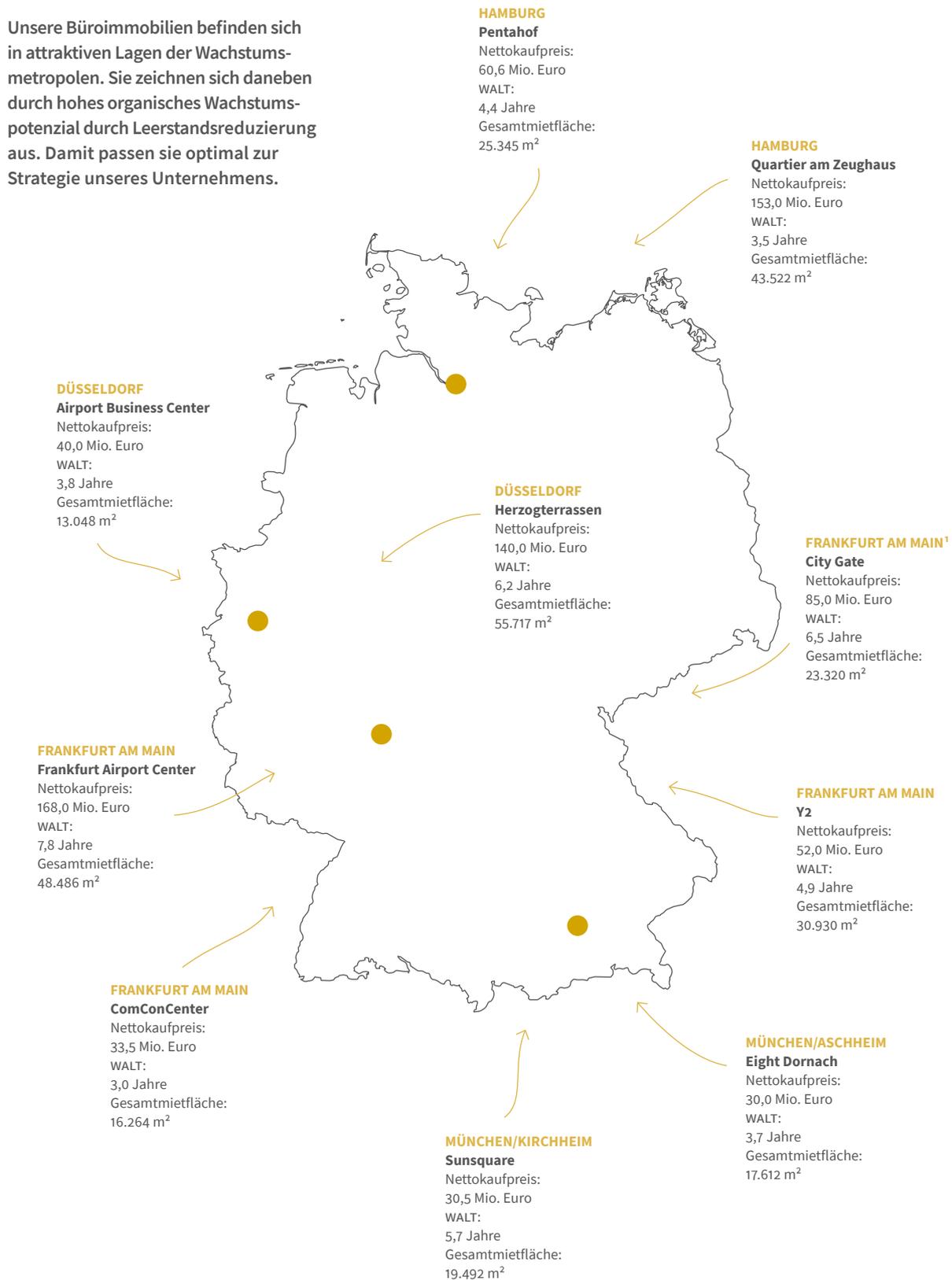
Portfolio mit langfristigen Mietverträgen von  
durchschnittlich 5,6 Jahren (WALT)

# TOP- REGIONEN

Objekte in 4 Top-Regionen:  
Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf und München

## UNSER PORTFOLIO

Unsere Büroimmobilien befinden sich in attraktiven Lagen der Wachstumsmetropolen. Sie zeichnen sich daneben durch hohes organisches Wachstumspotenzial durch Leerstandsreduzierung aus. Damit passen sie optimal zur Strategie unseres Unternehmens.



<sup>1</sup> Immobilie noch nicht übergegangen.

## KENNZAHLEN NACH EPRA

Die Godewind Immobilien AG (im Folgenden „Godewind AG“) ist seit Dezember 2018 Mitglied der EPRA und hat sich zum Ziel gesetzt, entsprechend den „Best Practice Recommendations“ alle Auflagen für die regulatorischen und berichtspflichtigen Kennzahlen umzusetzen, um eine konsistente und transparente Finanzberichterstattung und Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften zu ermöglichen. Da erst zum Jahresende 2018 die ersten Immobilien erworben wurden, sind die zum Vergleich dargestellten Kennzahlen nur bedingt aussagekräftig.

### ÜBERSICHT DER EPRA-KENNZAHLEN

	30.6.2019	31.12.2018
EPRA NAV in TEUR	487.728	396.394
EPRA NAV je Aktie in EUR	4,54	3,65
EPRA NNNAV in TEUR	458.929	392.803
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	2,9	3,2
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	3,2	3,3
EPRA-Leerstandsquote in %	28,4	32,3

	30.6.2019	30.6.2018
EPRA-Ertrag in TEUR	17.359	-5.488
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,16	-0,09
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	65,3	n/a
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	59,3	n/a

### EPRA-ERTRAG

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Konzernergebnis	73.394	-5.488
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-82.976	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	28.457	0
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen	-1.516	0
<b>EPRA-Ertrag</b>	<b>17.359</b>	<b>-5.488</b>
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Tausend	107.366	64.206
<b>EPRA-Ertrag je Aktie in EUR</b>	<b>0,16</b>	<b>-0,09</b>

### EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Eigenkapital der Anteilseigner der Godewind Immobilien AG (unverwässert)	458.929	392.803
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien nach IAS 2	0	0
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	343	0
Passive latente Steuern auf Immobilien	28.457	3.591
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>487.728</b>	<b>396.394</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.366	108.509
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie in EUR</b>	<b>4,54</b>	<b>3,65</b>

## EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	487.728	396.394
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-343	0
Marktwert der Kreditverbindlichkeiten	0	0
Latente Steuern	-28.457	-3.591
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)</b>	<b>458.929</b>	<b>392.803</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.366	108.509
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) je Aktie in EUR</b>	<b>4,27</b>	<b>3,62</b>

## EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY)

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	855.005	300.905
Marktwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien (inkl. Anteilen an Joint-Venture-Unternehmen)	0	0
Netto-Marktwert des Immobilienportfolios	855.005	300.905
Transaktionskosten	31.182	6.640
<b>Brutto-Marktwert des Immobilienportfolios</b>	<b>886.187</b>	<b>307.545</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	31.969	13.600
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-6.229	-3.647
<b>Annualisierte Netto-Mieteinnahmen</b>	<b>25.740</b>	<b>9.953</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten oder sonstige Mietanreize	2.888	56
<b>Annualisierte „Topped-up“ Netto-Mieteinnahmen</b>	<b>28.628</b>	<b>10.009</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Marktmiete für Leerstand	14.506	6.459
Marktmiete gesamt	50.995	20.028
<b>EPRA-Leerstandsquote in %</b>	<b>28,4</b>	<b>32,3</b>

## EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	6.008	0
Personalaufwand	2.541	1.135
Planmäßige Abschreibungen	437	10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.033	1.184
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-3.321	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-177	0
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-38	0
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>7.483</b>	<b>2.329</b>
Direkte Leerstandskosten	-696	0
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>6.787</b>	<b>2.329</b>
Mieterlöse	11.454	0
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>65,3</b>	<b>n/a</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>59,3</b>	<b>n/a</b>

## DIE GODEWIND-AKTIE

### DAS ERSTE BÖRSENHALBJAHR 2019

In den ersten sechs Monaten des Börsenjahres 2019 entwickelten sich die Aktienkurse volatil mit extremen Ausprägungen im Positiven wie auch im Negativen. Das Jahr begann mit einer der stärksten Aktienrallys für einen Januar seit 1987. Diese Entwicklung wurde auch durch das nach wie vor niedrige Zinsniveau in Europa begünstigt. Während zu Jahresbeginn noch von einer möglichen Zinswende die Rede war, sank in der Folge die Verzinsung für zehnjährige Bundesanleihen bis auf -0,3 Prozent – das niedrigste jemals verzeichnete Niveau. Zum Ende des ersten Halbjahres sanken die Renditen ebenfalls wieder deutlich. Gleichzeitig trübten Sorgen vor einer Rezession, die nach Bekanntwerden der schwächsten Konjunkturdaten im verarbeitenden Gewerbe in der Eurozone seit dem Ausbruch der Euro-Krise 2010 aufkamen, die Stimmung. In den USA hingegen fiel die Zahl der Anträge auf Arbeitslosenhilfe auf den niedrigsten Stand seit 1969. Zudem verzeichneten die USA den längsten Wirtschaftsaufschwung in ihrer Geschichte. Hinzu kamen ein sehr flaches Zinsniveau im US-Markt sowie die höchsten Zölle seit mehr als 50 Jahren. Der Handelsstreit zwischen den USA und insbesondere China wirkte sich zunehmend negativ auf die Kapitalmärkte und die globalen Wirtschaftsaussichten aus. Belastet wurde die Stimmung an den Finanz- und Kapitalmärkten auch immer wieder durch die Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Brexit.

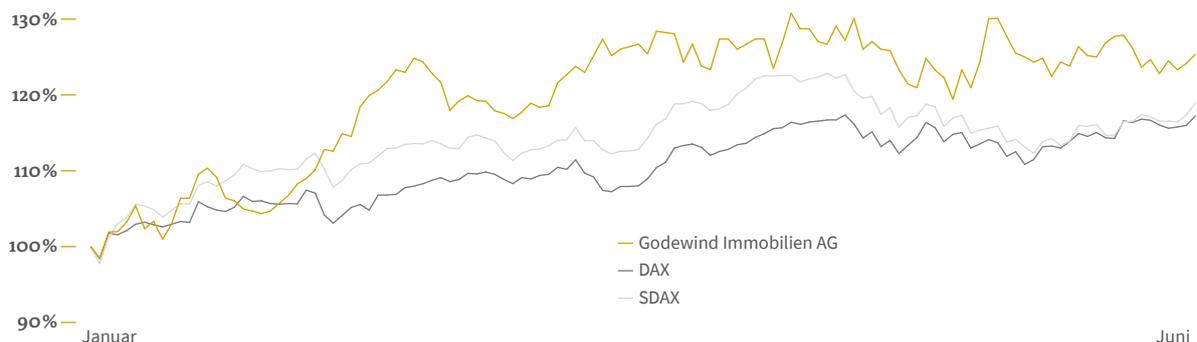
Vor diesem Hintergrund hat sich der DAX nach einem schwachen Jahr 2018 mit erheblichen Kursverlusten in diesem Jahr bisher positiv entwickelt. Bei einem XETRA-Schlussstand von 12.398,80 Punkten am letzten Handelstag des ersten Halbjahres (28. Juni) ergibt sich gegenüber dem Schlussstand des letzten Handelstages 2018 (28. Dezember) ein Plus von 17,4 Prozent.

### DIE ENTWICKLUNG DER GODEWIND-AKTIE

Die Godewind-Aktie entwickelte sich in diesem volatilen Umfeld ausgesprochen positiv. Ausgehend von einem Schlusskurs am 28. Dezember 2018 in Höhe von 2,89 Euro legte die Aktie seit Jahresbeginn kontinuierlich zu und beendete das erste Halbjahr am 28. Juni 2019 mit einem Schlusskurs von 3,71 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 28,4 Prozent und ist damit deutlich höher als der Anstieg des DAX im gleichen Zeitraum. Die Marktkapitalisierung betrug zum 28. Juni 403,5 Millionen Euro. Der Höchstkurs des ersten Halbjahres wurde am 28. Mai mit 3,92 Euro erreicht.

Eine Reihe von positiven Meldungen von Godewind zu fünf Immobilienkäufen in den ersten sechs Monaten des Jahres unterstützte diese positive Entwicklung, die durch erste signifikante Vermietungserfolge noch verstärkt wurde. Vom 2. Januar bis zum 28. Juni 2019 wurden pro Tag durchschnittlich 86.197 Aktien der Gesellschaft über XETRA, den Referenzmarkt für den börslichen Handel von deutschen Aktien, gehandelt. Zieht man die außerbörslichen Handelsplätze – insbesondere in London – hinzu, so erhöhte sich die Liquidität der Godewind-Aktie noch einmal deutlich. Insgesamt wurden 243.566 Godewind-Aktien im Tagesdurchschnitt gehandelt.

DIE GODEWIND-AKTIE ZUM 30. JUNI 2019



## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

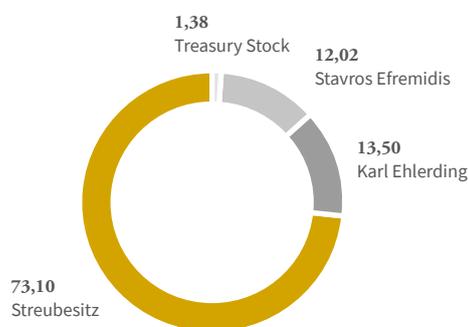
Godewind hatte am 13. Dezember 2018 bekannt gegeben, ab dem 14. Dezember 2018 bis zu 1,5 Millionen eigene Aktien zurückzukaufen. Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit Börsenschluss am 20. Februar 2019 beendet. 1,5 Millionen Aktien wurden zu einem Durchschnittskurs von 3,32 Euro erworben. Die Rückkäufe fanden ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) statt. Die Grundlage des Rückkaufs bildete eine Ermächtigung, die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 erteilt worden war.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktie verfügte zum Stichtag über einen hohen Streubesitz von über 73 Prozent. Damit besteht weiterhin eine gute Basis für den liquiden Handel der Aktie. Insgesamt belief sich die Zahl der am 28. Juni 2019 ausstehenden Aktien auf 108.750.000 Stück. Die weiteren Anteile verteilen sich im Wesentlichen auf zwei Personen. Stavros Efremidis besitzt als CEO der Gesellschaft 12,02 Prozent der Aktien. Das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding hält 13,5 Prozent. Die Aktien aus dem Aktienrückkaufprogramm, insgesamt 1,38 Prozent, werden als „Treasury Stock“ geführt.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2019

IN %



## AKTIENINFORMATIONEN

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 30. Juni 2019	108.750.000 Stück
Aktiengattung	Nennwertlose Namensaktien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Supersektor	FIRE
Sektor	Finanzdienstleistungen
Subsektor, Subsektor Code	Real Estate, 702
Index	CDAX, GEX German Entrepreneurial Index, Prime All Share, CLASSIC All Share
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Börsenkürzel	GWD
Erstnotierung	5. April 2018
Ausgabekurs	EUR 4,00
Periodenhöchstkurs (28. Mai 2019)	EUR 3,92
Periodentiefstkurs (2. Januar 2019)	EUR 2,90
Marktkapitalisierung (28. Juni 2019)	EUR 403.462.500
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, J.P. Morgan Securities plc

## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 führte die Gesellschaft diverse Investoren-Roadshows unter anderem in Dublin, Edinburgh, London, Paris, München, Kopenhagen, Oslo und Frankfurt durch und nahm an verschiedenen nationalen und internationalen Investoren-Konferenzen teil, wie beispielsweise der M.M.Warburg Small Cap Selection, Oddo BHF 13th German Conference und der Metzler Small Cap Conference Germany.

## ANALYSTENCOVERAGER

RESEARCH HAUS/ BROKER	KURSZIEL	RATING	ANALYST	DATUM
First Berlin	EUR 5,50	Buy	Ellis Acklin	7.3.2019
M.M.Warburg	EUR 4,90	Buy	Andreas Pläsier	11.6.2019
Pareto Securities	EUR 4,50	Buy	Katharina Schmenger	18.6.2019
SMC Research	EUR 5,00	Buy	Dr. Adam Jakubowski	26.3.2019

# **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

## Inhalt

<b>1 Grundlagen des Konzerns</b>	14
a. Geschäftsmodell des Konzerns	14
b. Struktur des Konzerns	14
c. Ziele und Strategien des Konzerns	14
<b>2 Wirtschaftsbericht</b>	15
a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	15
b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	16
c. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns	16
<b>3 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht</b>	19

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

ZUM 30. JUNI 2019

## 1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### a. Geschäftsmodell des Konzerns

Die Godewind Immobilien AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend auch als „Godewind AG“, „Konzern“ oder „Unternehmen“ bezeichnet) ein auf Gewerbeimmobilien spezialisiertes Unternehmen. Der Fokus liegt auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Büroimmobilien mit dem Ziel, mittelfristig ein attraktives Portfolio aufzubauen und den Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern.

### b. Struktur des Konzerns

Die Godewind AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft die Aufgaben einer Managementholding wahr. Die Immobilienbestände des Konzerns werden von Tochtergesellschaften gehalten, die als Objektgesellschaften erworben bzw. im Zuge der Immobilientransaktionen gegründet wurden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern neben der Godewind AG weitere 17 Gesellschaften. Die Managementaktivitäten erfolgen an den Bürostandorten in Frankfurt am Main und Berlin.

Die Godewind AG wird vom Vorstand geleitet, zum Bilanzstichtag bestehend aus den Herren Stavros Efremidis (CEO) und Ralf Struckmeyer (CFO). Er wird durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Vorstand bzw. Aufsichtsrat handeln bei ihren geschäftsführenden bzw. überwachenden Tätigkeiten nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus den Mitgliedern Dr. Bertrand Malmendier (Vorsitzender), Dr. Roland Folz und Karl Ehlerding.

### c. Ziele und Strategien des Konzerns

Die Godewind AG ist bestrebt, den Unternehmenswert für die Aktionäre nachhaltig zu steigern, den Geschäftspartnern ein verlässlicher Partner zu sein sowie den Mitarbeitern ein attraktives Arbeitsumfeld und Tätigkeitsspektrum sowie eine leistungsgerechte Vergütung zu bieten.

Die Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, mittelfristig ein profitables und werthaltiges Büroimmobilien-Portfolio in Deutschland mit einem Wert von etwa EUR 3 Mrd. aufzubauen.

Innerhalb des Büroimmobilien-Portfolios werden die Ankäufe zwei Segmenten zugeteilt:

**Core(+)-Portfolio:** Das Bestandsportfolio besteht aus Assets, die langfristig gehalten werden sollen. Sie zeichnen sich durch einen stetigen Cash-flow aus und erwirtschaften attraktive Renditen. Diese Immobilien werden den Kern des Portfolios bilden, das für die Aktionäre eine zuverlässige Dividende erwirtschaftet.

**Value-Add-Portfolio:** Es enthält Immobilien mit einem außergewöhnlich hohen Wertsteigerungspotenzial. Ihr wahrer Wert zeigt sich erst, wenn sie konsequent entwickelt werden.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland schwächte sich im 1. Halbjahr 2019 ab. Im ersten Quartal 2019 erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt nur um 0,4 %. Für das gesamte Jahr 2019 erwartet die Bundesregierung eine Erhöhung um 0,5 %. Die Rezessionsrisiken steigen. Als Ursachen hierfür gelten vor allen Dingen die Unsicherheiten über internationale Entwicklungen wie den bevorstehenden Brexit oder den Handelsstreit der USA mit Europa und China. Durch die Ernennung Boris Johnsons zum britischen Premierminister hat sich die Situation nicht verbessert.

Der anhaltende Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex setzt sich fort und deutet darauf hin, dass sich die Konjunkturlage eintrübt. Die aktuellen Wachstumsprognosen der Bundesregierung sowie des Instituts für Weltwirtschaft für 2019 liegen derzeit bei 0,5 %. Dies zeigt jedoch auch, dass die Konjunktur hierzulande zumindest stabil bleibt, was vor allem daran liegt, dass die binnenorientierten Branchen, wozu auch die Bau- und Immobilienwirtschaft gehören, weiterhin gut laufen.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt bleibt stabil. Zum Ende des 1. Halbjahres 2019 waren ca. 2,2 Mio. Personen als arbeitslos gemeldet und damit 60.000 Personen weniger als ein Jahr davor. Die Arbeitslosenquote betrug 4,9 %. Das verfügbare Einkommen lag nach einem kontinuierlichen Anstieg über die vergangenen Jahre trotz des abgeschwächten Wirtschaftswachstums um 2,2 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Verbraucherpreise stiegen insbesondere aufgrund der Energiepreisentwicklung weiter. Die Inflationsrate lag im 1. Halbjahr 2019 bei 1,9 %, was der geldpolitischen Zielgröße der Europäischen Zentralbank sehr nahekommt.

Die Kreditentwicklung war weiterhin positiv. Die Finanzierungsbedingungen waren aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen weiterhin günstig. Der Leitzins notiert seit dem Frühjahr 2016 bei 0 % und soll nach aktuellen Verlautbarungen der EZB über den Sommer 2019 hinweg unverändert bleiben.

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird nach Ansicht des Rats der Immobilienweisen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. weiter von den günstigen Finanzierungsbedingungen und der insgesamt guten (Binnen-)Wirtschaftslage profitieren. Allerdings stehen Kapazitätsauslastungen und der Mangel an Facharbeitskräften einem weiteren Wachstum vermehrt entgegen. Bauleistungen dürften sich dadurch weiter verteuern. Aus steuerlicher Sicht bleibt zu beobachten, wie die Bundesländer die beschlossene Reform der Grundsteuer umsetzen werden.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich (noch) günstig auf die Entwicklung der großen deutschen Büroimmobilienmärkte aus. Insbesondere die Beschäftigungsgewinne erhöhten die Nachfrage nach Büroflächen über die letzten Jahre konstant, wobei an den Top-Standorten die Büroflächen nur in überschaubaren Größenordnungen ausgeweitet wurden. Damit verknappte sich das Angebot spürbar. Die Neuvermietung in den sieben deutschen Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart) wird für den Berichtszeitraum mit ca. 2,0 Mio. m<sup>2</sup> vermeldet. Nach den Berichten der großen deutschen Maklerfirmen sank die Leerstandsquote in München auf 1,4 % und in Berlin auf 1,7 %; in Köln und Stuttgart beträgt sie ca. 2,0 %, während Hamburg 4,4 % ausweist. Frankfurt bleibt mit 7,0 % die Leerstandshochburg, konnte aber im Jahresvergleich die Leerstandsflächen um ca. 15 % reduzieren.

Die Spitzenmieten stiegen im Jahresvergleich an den Top-Standorten um ca. 6 % und liegen inzwischen in München und Frankfurt bei über EUR 40/m<sup>2</sup>.

Das Management der Godewind ist vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungen überzeugt, dass die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen auch mittelfristig anhält und sich dadurch Investitionen und Asset-Maßnahmen zur Potenzialhebung in der Profitabilität und Wertsteigerung des Unternehmens widerspiegeln werden.

## b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum

Der Geschäftsverlauf des ersten Halbjahres 2019 wurde von erfolgreichen Akquisitionen geprägt.

Der Erwerb der Ende 2018 gekauften Objekte Pentahof in Hamburg und Eight Dornach in Aschheim bei München wurde am 31. Januar / 1. Februar 2019 geclosed. Die Kaufpreise von insgesamt EUR 90,6 Mio. wurden vollständig aus Eigenmitteln bezahlt.

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

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

Durch Kaufvertrag vom 24. Januar 2019 hat die Gesellschaft im Wege eines Asset Deals das Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 140,0 Mio. erworben. Die Transaktion wurde am 15. April 2019 geclosed. Die vermietbare Fläche beträgt 55.717 m<sup>2</sup>. Außerdem verfügt das Objekt über ca. 1.000 Parkplätze in der Tiefgarage. Die annualisierten Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 6,7 Mio. p.a. Der WALT beträgt 6,2 Jahre.

Mit Kaufvertrag vom 11. Dezember 2018 hat der Konzern das Quartier am Zeughaus in Hamburg-Eppendorf zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 153,0 Mio. und mit einer Gesamtfläche von ca. 43.500 m<sup>2</sup> erworben. Der Vollzug der Transaktion erfolgte am 30. April 2019.

Mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2019 hat die Gesellschaft im Wege eines Asset Deals das Objekt City Gate in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 85,0 Mio. erworben. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 23.300 m<sup>2</sup>. Das Objekt besitzt 165 Tiefgaragenplätze und erzielt derzeit bei einem Leerstand von 13% Mieteinnahmen in Höhe von EUR 3,8 Mio. p.a. Das Closing wird im dritten Quartal 2019 erfolgen.

## c. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern erläutert. Aufgrund der (Neu-)Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 und der zugegangenen (Objekt-)Gesellschaften im Vorjahr sind die Konzernperiodenangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben der Godewind AG vergleichbar.

### Ertragslage

IN TEUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	8.944	0
Betriebliche Erträge	38	32
Personalaufwand	-2.541	-1.135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.033	-1.184
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>4.408</b>	<b>-2.287</b>
Abschreibungen	-437	-10
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	82.976	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>86.947</b>	<b>-2.297</b>
Finanzergebnis	-3.349	8
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>83.598</b>	<b>-2.289</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.204	-3.199
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>73.394</b>	<b>-5.488</b>
Cash-flow Hedge-Rücklage	-381	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>73.013</b>	<b>-5.488</b>
<b>FFO I</b>	<b>2.759</b>	<b>-987</b>

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung wurde mit neun Bestandsobjekten erzielt. Es enthält die im ersten Halbjahr erzielten Erlöse aus der Objektbewirtschaftung (TEUR 14.952) abzüglich der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung (TEUR -6.008).

Der Personalaufwand stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der erhöhten Anzahl an Mitarbeitern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie sonstige Verwaltungskosten wie anteilige Abschluss- und Prüfungskosten, Bewertungskosten sowie Raummieten, Aufwendungen für IR/PR und Reisekosten.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus der gutachterlichen Neubewertung der Bestandsobjekte zum Stichtag unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale und des Fortschritts beim Abbau des Leerstands.

Das Finanzergebnis resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten und Finanzierungskosten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich fast vollständig aus latenten Steuern (TEUR -10.189) zusammen, die auf Basis der vorhandenen Verlustviträge und der Bilanzierungsunterschiede nach dem deutschen Steuerrecht und den IFRS gebildet wurden.

Die FFO I ermitteln sich wie folgt:

IN TEUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>73.394</b>	<b>-5.488</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.204	3.199
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>83.598</b>	<b>-2.289</b>
Wertanpassung des Immobilienportfolios gem. IAS 40	-82.976	0
Abschreibungen	437	10
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-9	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.056	294
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	653	998
<b>FFO I</b>	<b>2.759</b>	<b>-987</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.366	64.206
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,03</b>	<b>-0,02</b>

Für den Godewind Konzern stellen die Funds from Operations (FFO) eine entscheidende Steuerungskennzahl dar. Der Anstieg der FFO I gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist vor allem auf das höhere Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung bedingt durch den Ankauf der Immobilien zurückzuführen.

## Vermögens- und Finanzlage

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	855.005	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.788	34.273
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.149	857
Nutzungsrechte	5.977	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	303	7.036
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.119	142
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.456	2.096
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.479	157.745
<b>Vermögenswerte</b>	<b>891.276</b>	<b>503.054</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>467.118</b>	<b>397.251</b>
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige	397.375	88.671
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	15.873	10.177
Passive latente Steuern	3.296	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.436	4.795
Steuerschulden	127	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige	3.325	2.127
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	726	28
<b>Eigenkapital und Schulden</b>	<b>891.276</b>	<b>503.054</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen die Marktwerte der Bestandsobjekte (ComConCenter, Sunsquare, Frankfurt Airport Center, Airport Business Center Düsseldorf, Pentahof, Eight Dornach, Y2, Herzogterrassen und Quartier am Zeughaus).

Die Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen eine Anzahlung auf den Kaufpreis des Objekts City Gate, für das der Nutzen-Lasten-Wechsel bis zum Bilanzstichtag noch nicht stattgefunden hat.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen die im ersten Halbjahr 2019 aufgenommenen Darlehen für die Fremdfinanzierung der Immobilien sowie eine beim Erwerb des Objekts Frankfurt Airport Center übernommene Fremdfinanzierung zum Ende des letzten Geschäftsjahres.

IN TEUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	-1.756	-2.770
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-445.814	-284
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	304.304	364.971
Veränderung der Zahlungsmittel	-143.266	361.917
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	157.745	19.172
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>14.479</b>	<b>381.089</b>

Die Finanzlage war geprägt durch die Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung der Akquisitionen (Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit) sowie von Kaufpreiszahlungen für die Akquisitionen (Cash-flow aus der Investitionstätigkeit). Der Net Loan-to-Value (Net LTV) betrug zum Stichtag 46,0%.

### 3 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Godewind AG ist ständig wandelnden wirtschaftlichen, technischen, politischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren könnten. Andererseits können sich hieraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln ergeben.

Die Chancen und Risiken des Geschäfts der Godewind AG wurden im entsprechenden Abschnitt des Konzerngeschäftsberichts 2018 detailliert dargestellt. Seitdem haben sich keine wesentlichen Änderungen der Risikolage ergeben.

Die für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Entwicklung der Godewind AG wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 erläutert und ist nun im Rahmen der Veröffentlichung der vorläufigen Halbjahreszahlen angehoben worden.

Aufgrund der sehr guten operativen Entwicklung im ersten Halbjahr und der weiterhin positiven Aussichten für das zweite Halbjahr hebt das Management der Godewind den Ausblick für das Geschäftsjahr 2019 an. Neben geringer als erwarteten Finanzierungskosten werden sich unter anderem auch die ersten signifikanten Erfolge bei der Reduzierung des gezielt eingekauften Leerstands von ursprünglich 28,0%, der inklusive des noch nicht gecloseden Objekts City Gate zum Halbjahr pro forma bereits auf 22,5% reduziert wurde, bemerkbar machen. Die FFO werden nun auch unter anteiliger Berücksichtigung des Objekts City Gate sowie der im ersten Halbjahr erworbenen Objekte, jedoch vorbehaltlich etwaiger weiterer Akquisitionen, in einer Bandbreite von EUR 8,5 Mio. bis EUR 9,5 Mio. erwartet. Bisher wurden FFO im einstelligen mittleren Millionen-Bereich prognostiziert, wobei diese Annahme auf dem vertraglich gesicherten Immobilienbestand zum Zeitpunkt der damaligen Prognose beruhte. Die Mieterlöse werden im zweiten Halbjahr weiter deutlich steigen und auch der NAV sollte gegenüber dem Halbjahresergebnis weiter zulegen.

Frankfurt am Main, den 13. August 2019



**Stavros Efremidis**  
Vorstandsvorsitzender



**Ralf Struckmeyer**  
Vorstand

# **KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

## Inhalt

<b>Konzernbilanz</b>	22	<b>5 Ausgewählte Erläuterungen zur</b>	
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>	24	<b>Konzerngesamtergebnisrechnung</b>	32
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	25	5.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	32
<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>	26	5.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32
<b>1 Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss</b>	28	5.3 Sonstige betriebliche Erträge	33
1.1 Informationen zum Unternehmen	28	5.4 Personalaufwand	33
1.2 Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses	28	5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	33
<b>2 Konsolidierungsgrundsätze</b>	29	5.6 Finanzergebnis	33
2.1 Konsolidierungskreis	29	5.7 Ergebnis je Aktie	33
2.2 Akquisitionen und Veräußerungen	29	<b>6 Sonstige Angaben</b>	34
<b>3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	29	6.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	34
3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29	6.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	34
<b>4 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>	31	6.3 Erklärung zum Corporate Governance Kodex	34
4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31	6.4 Ereignisse nach dem Stichtag	34
4.2 Eigenkapital	31	<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	34
4.3 Leasingverbindlichkeiten	31		
4.4 Sonstige Verbindlichkeiten	32		
4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32		
4.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32		
4.7 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten	32		

# KONZERNBILANZ

**ZUM 30. JUNI 2019**

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	855.005	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.788	34.273
Sachanlagen	1.021	480
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	14	292
Immaterielle Vermögenswerte	114	85
Nutzungsrechte	5.977	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	303	325
Aktive latente Steuern	0	6.711
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>871.222</b>	<b>343.071</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.119	142
Forderungen aus Ertragsteuern	1	1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.455	2.095
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.479	157.745
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.054</b>	<b>159.983</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>891.276</b>	<b>503.054</b>

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	108.750	108.750
Eigene Anteile	-1.500	-241
Kapitalrücklage	259.840	258.855
Gewinnrücklagen	94.101	25.439
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>461.191</b>	<b>392.803</b>
Nicht beherrschende Anteile	5.927	4.448
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>467.118</b>	<b>397.251</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.596	87.528
Pensionsverpflichtungen	408	408
Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	1.222	662
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	15.873	10.177
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	149	73
Passive latente Steuern	3.296	0
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>416.544</b>	<b>98.848</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.010	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.436	4.795
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	726	28
Steuerschulden	127	5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.315	2.127
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.614</b>	<b>6.955</b>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>891.276</b>	<b>503.054</b>

**GESAMTERGEBNISRECHNUNG****FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019**

IN TEUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018	1.4.-30.6.2019	1.4.-30.6.2018
<b>Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>8.944</b>	<b>0</b>	<b>4.881</b>	<b>0</b>
Mieterlöse	11.454	0	7.311	0
Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten	3.321	0	2.050	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	177	0	87	0
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>14.952</b>	<b>0</b>	<b>9.448</b>	<b>0</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-4.797	0	-3.718	0
Aufwendungen für Instandhaltung	-62	0	-44	0
Übrige Leistungen	-1.149	0	-805	0
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-6.008</b>	<b>0</b>	<b>-4.567</b>	<b>0</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	82.976	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>82.976</b>	<b>0</b>	<b>83.089</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	38	32	26	-9
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>-9</b>
Personalaufwand	-2.541	-1.135	-1.270	-843
Planmäßige Abschreibungen	-437	-10	-223	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.033	-1.184	-1.165	-810
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-5.011</b>	<b>-2.329</b>	<b>-2.658</b>	<b>-1.661</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>86.947</b>	<b>-2.297</b>	<b>85.338</b>	<b>-1.670</b>
Finanzerträge	0	8	0	8
Finanzaufwendungen	-3.349	0	-2.418	5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.349</b>	<b>8</b>	<b>-2.418</b>	<b>13</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>83.598</b>	<b>-2.289</b>	<b>82.920</b>	<b>-1.657</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.204	-3.199	-10.187	-3.199
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>73.394</b>	<b>-5.488</b>	<b>72.733</b>	<b>-4.856</b>
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern	0	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste nach Steuern	0	0	0	0
Cash-flow Hedge-Rücklage	-381	0	-259	0
Umgliederung unrealisierter Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>73.013</b>	<b>-5.488</b>	<b>72.474</b>	<b>-4.856</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>				
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	71.878	-5.488	71.305	-4.856
nicht beherrschende Anteile	1.516	0	1.428	0
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,67	-0,08	0,67	-0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,66	-0,08	0,66	-0,04
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	71.535	-5.488	71.071	-4.856
nicht beherrschende Anteile	1.478	0	1.403	0

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

IN TEUR	1.1.-30.6.2019	1.1.-30.6.2018
Periodenergebnis	73.394	-5.488
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	3.349	8
Abschreibungen auf Sachanlagen	437	10
Nettoveränderung aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-82.976	0
Eliminierung Gewinne/Verluste aus Wertpapierverkäufen und Anlagenabgängen	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Gezahlte Zinsen	-2.896	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	1.020	-330
Laufender Steueraufwand	15	0
Ertragssteuerzahlungen	0	0
Latente Steuern	10.189	3.199
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-3.315	-87
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-973	-82
<b>Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-1.756</b>	<b>-2.770</b>
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-445.522	0
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-292	-284
Investitionen in Wertpapiere	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Wertpapieren	0	0
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-445.814</b>	<b>-284</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	1	375.000
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	0	-10.029
Auszahlungen für Erwerb eigener Anteile	-4.140	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	310.000	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-1.383	0
Leasingzahlungen	-174	0
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>304.304</b>	<b>364.971</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-143.266	361.917
Liquide Mittel am Anfang der Periode	157.745	19.172
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>14.479</b>	<b>381.089</b>

# EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

IN TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile
<b>Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Barkapitalerhöhung	93.750	0
Abzgl. Kosten der Kapitalerhöhung nach Steuern	0	0
Entnahmen für Transaktionskosten	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Eigene Anteile	0	0
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	0
<b>Stand zum 30. Juni 2018</b>	<b>108.750</b>	<b>0</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2019</b>	<b>108.750</b>	<b>-241</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Barkapitalerhöhung	0	0
Entnahmen für Transaktionskosten	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0
Eigene Anteile	0	-1.259
Entnahme aus Kapitalrücklage	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	0
<b>Stand zum 30. Juni 2019</b>	<b>108.750</b>	<b>-1.500</b>

Kapitalrücklage	Andere Rücklage	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Auf die Aktionäre des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt- konzern- eigenkapital
0	0	3.561	0	0	18.561
0	0	-5.488	0	0	-5.488
0	0	0	0	0	0
281.250	0	0	0	0	375.000
-6.830	0	0	0	0	-6.830
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	294	0	0	294
274.420	0	-1.633	0	0	381.537
258.855	0	25.439	392.803	4.448	397.251
0	0	71.878	71.878	1.516	73.394
0	0	-343	-343	-38	-381
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	1	1
-7	0	-2.873	-4.139	0	-4.139
0	0	0	0	0	0
991	0	0	991	0	991
259.839	0	94.101	461.190	5.927	467.117

# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 30. JUNI 2019

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### 1.1 Informationen zum Unternehmen

Die Godewind Immobilien AG (im Folgenden kurz „Godewind AG“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland) ist ein spezialisiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Büroimmobilien in Deutschland.

Die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB III1649 eingetragene Geschäftsanschrift lautet Taunusanlage 8 in 60329 Frankfurt am Main.

Die Immobilien werden von Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der Godewind AG gehalten. Der Konzernabschluss umfasst die Godewind AG und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „Godewind AG“ oder „Konzern“ genannt).

Die Godewind AG gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im „Prime Standard“ an den Börsenplätzen XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB).

Der Halbjahresabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

### 1.2 Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss der Godewind AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Das Geschäftsjahr des Konzerns entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag (30. Juni 2019) aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, dargestellt. Die Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden im Wesentlichen in Tausend Euro angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in TEUR kann es zu Rundungsdifferenzen kommen, sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen.

Der Konzernabschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen, die im Eigenkapital (Gewinnrücklagen) erfassten zu erdienenden Aktienoptionen, die Pensionsrückstellungen und die Sicherungsgeschäfte, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Im Berichtszeitraum erfolgt keine Segmentberichterstattung nach IFRS 8. Die Abgrenzung der Segmente erfolgt anhand der Art der gehaltenen Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden ausschließlich Büroimmobilien gehalten. Es besteht nur ein Segment.

Der Konzernabschluss wurde am 9. August 2019 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### 2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Godewind AG umfasst das Mutterunternehmen und 17 Tochterunternehmen (zusammen als der „Konzern“ bezeichnet).

### 2.2 Akquisitionen und Veräußerungen

Im ersten Halbjahr 2019 wurden folgende Immobilien erworben:

Objekt	Ort	Kaufpreis (TEUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nutzen-Lasten-Wechsel
Pentahof	Hamburg	60.600	25.345	31.1.2019
Eight Dornach	Aschheim bei München	30.000	17.612	1.2.2019
Y2	Frankfurt am Main	52.000	30.930	14.2.2019
Herzogterrassen	Düsseldorf	140.000	55.717	15.4.2019
Quartier am Zeughaus	Hamburg	153.000	43.522	30.4.2019
<b>Gesamt</b>		<b>435.600</b>	<b>173.126</b>	

Die oben genannten Akquisitionen erfolgten im Rahmen von Asset Deals. Im Berichtszeitraum wurden keine Gesellschaften oder Immobilien veräußert.

Die Godewind Immobilien AG hat alle von der EU übernommenen und überarbeiteten und ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsnormen umgesetzt.

## 3 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2019 neu anzuwendenden IFRS Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der folgende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Hinsichtlich der ausführlichen Darstellung der neuen Normen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018 und folgende Ausführungen:

#### IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 ersetzt die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Mit den Neuregelungen entfällt die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease-Vereinbarungen. Stattdessen hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsrechts zu bilanzieren, das über die Laufzeit des Leasingvertrages abgeschlossen wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zu passivieren und mittels der Effektivzinsmethode fortzuführen.

Die Abgrenzung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber entspricht den Regelungen des IAS 17.

Der Standard ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das EU-Endorsement erfolgte am 31. Oktober 2017.

Die Godewind hat im Rahmen einer konzernweiten Vertragsanalyse die vorliegenden Leasingverträge, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, auf mögliche Anpassungseffekte ausgewertet. Die erstmalige Anwendung erfolgte modifiziert retrospektiv. Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 hat die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht wesentlich geprägt und nur zu einer unwesentlichen Bilanzverlängerung von < 1 % geführt. Daneben sind einige weitere Standards und Änderungen in Kraft getreten, aus denen sich kein Einfluss auf den Konzernabschluss oder den verkürzten Konzernzwischenabschluss ergibt. Hierzu zählen:

- Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ – Langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures
- Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“ – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
- IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)
- Änderung an IAS 19: Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen

#### Erstanwendung IFRS 16

Mit Erstanwendung des IFRS 16 erfasste der Konzern Leasingverbindlichkeiten für zuvor unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverhältnisse. Die Verbindlichkeiten werden zum Barwert der Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Godewind zum 1. Januar 2019 bewertet. Der Grenzfremdkapitalzinssatz der Godewind, der auf die Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 angewendet

wurde, beträgt 2,87 %. Die entsprechenden Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt. Finanzierungsleasingverhältnisse bestanden zum Zeitpunkt der Erstanwendungen des IFRS 16 nicht. Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern folgende Erleichterungen in Anspruch genommen:

- Die Anwendung eines einzigen Abzinsungssatzes auf ein Portfolio ähnlich ausgestalteter Leasingverträge
- Bei Leasingverhältnissen, die vor dem Übergangszeitpunkt abgeschlossen worden sind, wurde IFRS 16 C3 folgend, nicht neu überprüft, ob ein Vertrag zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, sondern die bisherige unter IAS 17 und IFRIC 4 getroffene Einschätzung beibehalten
- Leasing- und Nichtleasingkomponenten wurden bei Fahrzeugen als einzige Leasingkomponente zusammengefasst (IFRS 16.15)
- Die Nichtberücksichtigung anfänglicher direkter Kosten bei der Bewertung der Nutzungsrechte zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung

Der Konzern mietet im Wesentlichen Büroräume, Fahrzeuge, Parkplätze und Büroausstattung an. Verträge für Büroräume werden für 10 Jahre fest abgeschlossen. Fahrzeug- und Parkplatzverträge werden für einen festen Zeitraum von 3 Jahren abgeschlossen.

Die Zins- und Tilgungszahlungen werden beim Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Wesentliche Auswirkungen auf die Steuerungsgrößen des Konzerns ergeben sich durch die Bilanzierung nach IFRS 16 nicht.

## 4 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 30. Juni 2019 neun Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 270.000 m<sup>2</sup>.

Die Godewind AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating-Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten annualisierten Netto-Mieteinnahmen betragen im Berichtszeitraum TEUR 25.740 (2018: TEUR 9.953).

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 16 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestandes (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 4,3 Jahre.

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Buchwert zum 1.1.	300.905	0
Zukäufe	467.454	279.928
Abgänge	0	0
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen <sup>1</sup>	3.670	16
Zugang Erbbaurecht <sup>1</sup>	0	10.205
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	82.976	10.756
<b>Summe</b>	<b>855.005</b>	<b>300.905</b>

<sup>1</sup> Anpassungen der Vorjahreswerte: Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 16 sowie der Zugang des Erbbaurechts in Höhe von TEUR 10.205 waren im Vorjahr in der Position Zukäufe ausgewiesen

### 4.2 Eigenkapital

#### Grundkapital

	In TEUR	In T-Anteilen
1.1.2018	15.000	15.000
Barkapitalerhöhung	93.750	93.750
31.12.2018	108.750	108.750
1.1.2019	108.750	108.750
Barkapitalerhöhung	0	0
30.6.2019	108.750	108.750

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der Godewind AG beträgt TEUR 108.750 (2018: TEUR 108.750) und ist eingeteilt in 108.750.000 nennwertlose Namensaktien.

#### Eigene Anteile

Die Eigenen Anteile beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.500.000 nennwertlose Namensaktien mit einem anteiligen Wert am Grundkapital von TEUR -1.500 (2018: TEUR -241).

### 4.3 Leasingverbindlichkeiten

IN TEUR	30.6.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	15.873	726	10.177	28

Die Verbindlichkeit besteht im Wesentlichen aus einem Erbbaurecht (TEUR 10.163 langfristig, TEUR 28 kurzfristig), das als eine im Rahmen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie als Finanzierungsleasingverhältnis bilanziert wird. Weitere Verbindlichkeiten sind wie folgt:

#### 4.4 Sonstige Verbindlichkeiten

IN TEUR	30.6.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Personalkosten	0	106	0	708
Noch fälliger Kaufpreisanteil	0	450	0	450
Abgrenzungsposten	0	450	0	443
Kauttionen	0	492	0	315
Aufsichtsratsvergütung	0	203	0	135
Aufbewahrungspflichten	73	0	73	0
Übrige Verbindlichkeiten	76	614	0	76
<b>Summe</b>	<b>149</b>	<b>2.315</b>	<b>73</b>	<b>2.127</b>

#### 4.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

IN TEUR	30.6.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus Vermietung	1.023	7
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	294	1.622
Abgrenzungsposten	2.119	3.166
<b>Summe</b>	<b>3.436</b>	<b>4.795</b>

#### 4.6 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Berichtszeitraum wurden mehrere langfristige Darlehen zur Refinanzierung der im Geschäftsjahr 2018 weitgehend aus Eigenkapital finanzierten Immobilien und zur Akquisition neuer Immobilien aufgenommen. Diese Darlehensverträge enthalten branchenübliche Financial Covenants, die - soweit im ersten Halbjahr bereits relevant - erfüllt wurden.

#### 4.7 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten zum 30. Juni 2019 hat sich gegenüber dem 31. Dezember des Vorjahres nicht geändert. Die bilanzierten Buchwerte sind aus Sicht der Gesellschaft weiterhin eine gute Annäherung an den beizulegenden Zeitwert.

## 5 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 5.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>		
Mieterlöse	11.454	0
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	3.321	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	177	0
<b>Summe</b>	<b>14.952</b>	<b>0</b>
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>		
Aufwendungen aus umlagefähigen Betriebskosten	-4.797	0
Instandhaltungsaufwendungen	-62	0
Übrige Leistungen	-1.149	0
<b>Summe</b>	<b>-6.008</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung</b>	<b>8.944</b>	<b>0</b>

Die Mieterlöse stammen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 5.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	83.646	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-670	0
<b>Summe</b>	<b>82.976</b>	<b>0</b>

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 82.976 (2018: TEUR 0).

### 5.3 Sonstige betriebliche Erträge

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Auflösung von Rückstellungen	9	30
Übrige	29	2
<b>Summe</b>	<b>38</b>	<b>32</b>

### 5.4 Personalaufwand

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Löhne und Gehälter	-2.374	-1.080
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	-167	-56
<b>Summe</b>	<b>-2.541</b>	<b>-1.136</b>

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 991 (2018: TEUR 294) enthalten.

Im ersten Halbjahr 2019 hat die Godewind AG im Durchschnitt 19 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Vorstandsmitglieder) beschäftigt (2018: 6). Zum Stichtag hat der Konzern 20 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2018: 13).

### 5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Kosten für abgebrochene Transaktionen	-24	0
Abschluss- und Prüfungskosten	-236	-39
Reisekosten	-128	-158
Raumkosten und Mieten	-186	-63
Werbekosten	-182	-95
Rechts- und Beratungskosten	-377	-118
Kosten Kapitalerhöhung	0	-233
Aufsichtsratsvergütung	-68	-79
Bewertungskosten	-70	0
Gebühren und Umlagen	-66	-20
Leasing- und Kfz-Kosten	-28	0
Kosten der Hauptversammlung	-24	-20
Übrige	-644	-359
<b>Summe</b>	<b>-2.033</b>	<b>-1.184</b>

### 5.6 Finanzergebnis

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
Sonstige Zinserträge	0	9
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Verwahr-/Einlagegebühr (Strafzinsen)	0	1
Gebühren für kurzfristige Anleihen	-28	0
Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	-1.814	0
Zinsaufwendungen Leasing	-302	0
Finanzierungskosten	-1.204	0
Verzinsung Rückstellungen	-1	0
<b>Summe</b>	<b>-3.349</b>	<b>1</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.349</b>	<b>8</b>

### 5.7 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien berechnet.

	30.6.2019	30.6.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	71.878	-5.488
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	107.366	64.206
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,67</b>	<b>-0,085</b>
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	853	1.480
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	108.219	65.686
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>0,66</b>	<b>-0,084</b>

## 6 SONSTIGE ANGABEN

### 6.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus den operativen und weitestgehend nach IFRS 16 bilanzierten Leasingverträgen ergeben sich insgesamt folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen (ohne Erbbaurecht):

IN TEUR	30.6.2019	30.6.2018
< 1 Jahr	899	877
1-5 Jahre	3.405	3.363
> 5 Jahre	3.696	4.103
Summe	8.000	8.343

### 6.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden die Tochterunternehmer der Godewind AG sowie die Mitglieder und nahestehende Angehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats der Godewind AG angesehen.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 haben sich folgende wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ergeben:

Am 25. Januar 2019 erwarb das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding Aktien der Godewind AG in einem Volumen von TEUR 4.396 zum Preis von EUR 3,14 je Aktie.

Am 4. Februar 2019 erwarb das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding Aktien der Godewind AG in einem Volumen von TEUR 23.829 zum Preis von EUR 3,11 je Aktie.

Am 4. Februar 2019 erwarb Ingrid Ehlerding (Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Karl Ehlerding) Aktien der Godewind AG in einem Volumen von TEUR 4.497 zum Preis von EUR 3,11 je Aktie.

Darüber hinaus haben sich zum 30. Juni 2019 die Art und Höhe der Transaktionen des Godewind-Konzerns mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 nicht wesentlich verändert. Für weitere Informationen wird auf den Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

### 6.3 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben eine Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Godewind AG unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> dauerhaft zugänglich gemacht.

### 6.4 Ereignisse nach dem Stichtag

Zwischen dem 30. Juni 2019 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse.

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2019 für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernzwischenlagebericht 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, den 13. August 2019



**Stavros Efremidis**  
Vorstandsvorsitzender



**Ralf Struckmeyer**  
Vorstand

**IMPRESSUM****Herausgeber**

Godewind Immobilien AG,  
Frankfurt am Main

**Redaktion**

Godewind Immobilien AG,  
Frankfurt am Main

Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg

**Konzept und Gestaltung**

Kirchhoff Consult AG,  
Hamburg

**FINANZKALENDER 2019**

Hauptversammlung, Frankfurt am Main	6. August 2019
Halbjahresfinanzbericht 2019	13. August 2019
Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference, München	23.–25. September 2019
Quartalsmitteilung Q3-2019	12. November 2019
European MidCap Event 2019, Madrid	19. November 2019

**DISCLAIMER**

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