

# KONZERN- ZWISCHEN- MITTEILUNG

GODEWIND  
IMMOBILIEN AG  
**Q3 2019**

# KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN		1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	26.378	0
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	in TEUR	16.039	0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	in TEUR	152.555	0
EBITDA	in TEUR	8.344	-3.419
Konzernergebnis	in TEUR	134.905	-6.594
FFO I	in TEUR	5.107	-1.832
FFO I je Aktie	in EUR	0,05	-0,02
EPRA-Ertrag	in TEUR	32.801	-6.594
EPRA-Ertrag je Aktie	in EUR	0,31	-0,08
Ergebnis je Aktie, unverwässert	in EUR	1,24	-0,08
Ergebnis je Aktie, verwässert	in EUR	1,23	-0,08
BILANZKENNZAHLEN		30.9.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	1.021.882	300.905
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	27.714	157.745
Bilanzsumme	in TEUR	1.059.360	503.054
Eigenkapital (inkl. nicht beherrschender Anteile)	in TEUR	529.126	397.251
Eigenkapitalquote	in %	49,95	78,97
Nettoverschuldung	in TEUR	475.123	-59.390
Net Loan-to-Value (Net LTV)	in %	46,5	-19,7
EPRA NAV	in TEUR	579.117	396.394
EPRA NAV je Aktie	in EUR	5,40	3,65
EPRA NNAV je Aktie	in EUR	4,88	3,62
AUSGEWÄHLTE PORTFOLIOKENNZAHLEN		30.9.2019	31.12.2018
Immobilienwert nach IAS 40	in TEUR	1.021.882	300.905
Anzahl der Immobilien		10	4
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	293.385	96.655
Annualisierte „Topped-up“ Mieteinnahmen	in TEUR	39.279	13.657
Bruttoanfangsrendite	in %	3,84	4,54
EPRA-Leerstandsquote	in %	24,9	32,3
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios	in %	49,2	29,1
WALT	in Jahren	5,4	4,2
Durchschnittsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	15,10	15,98

## UNSERE VISION

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

## INHALT

KENNZAHLEN NACH EPRA	4
ZWISCHENMITTEILUNG	6
GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN	6
ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE TRANSAKTIONEN UND FINANZIERUNGEN	8
JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN, AUSBLICK UND RISIKEN	9
KONZERNBILANZ	10
GESAMTERGEBNISRECHNUNG	12
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	13
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	14
NACHTRAGSBERICHT	16
AKTIENINFORMATIONEN	16
IMPRESSUM/FINANZKALENDER	18

## KENNZAHLEN NACH EPRA

Die Godewind Immobilien 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 die Gesellschaft erst im 4. Quartal 2018 Immobilien erworben hat, sind die zum Vergleich dargestellten Kennzahlen zum 31. Dezember bzw. 30. September 2018 nur bedingt aussagekräftig.

### ÜBERSICHT DER EPRA-KENNZAHLEN

	30.9.2019	31.12.2018
EPRA NAV in TEUR	579.117	396.394
EPRA NAV je Aktie in EUR	5,40	3,65
EPRA NNNAV in TEUR	523.251	392.803
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	2,5	3,2
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	3,2	3,3
EPRA-Leerstandsquote in %	24,9	32,3

	30.9.2019	30.9.2018
EPRA-Ertrag in TEUR	32.801	-6.594
EPRA-Ertrag je Aktie in EUR	0,31	-0,08
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %	62,5	n/a
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %	51,3	n/a

### EPRA-ERTRAG

IN TEUR	30.9.2019	30.9.2018
Konzernergebnis	134.905	-6.594
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-152.555	0
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	51.917	0
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen	-1.466	0
<b>EPRA-Ertrag</b>	<b>32.801</b>	<b>-6.594</b>
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Tausend	107.327	79.108
<b>EPRA-Ertrag je Aktie in EUR</b>	<b>0,31</b>	<b>-0,08</b>

### EPRA NET ASSET VALUE (EPRA NAV)

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
Eigenkapital der Anteilseigner der Godewind Immobilien AG	523.251	392.803
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	358	0
Latente Steuern	55.508	3.591
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>579.117</b>	<b>396.394</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) je Aktie in EUR</b>	<b>5,40</b>	<b>3,65</b>

## EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (EPRA NNNAV)

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	579.117	396.394
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-358	0
Latente Steuern	-55.508	-3.591
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV)</b>	<b>523.251</b>	<b>392.803</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.250	108.509
<b>EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) je Aktie in EUR</b>	<b>4,88</b>	<b>3,62</b>

## EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY)

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.021.882	300.905
<b>Netto-Marktwert des Immobilienportfolios</b>	<b>1.021.882</b>	<b>300.905</b>
Transaktionskosten	36.521	6.640
<b>Brutto-Marktwert des Immobilienportfolios</b>	<b>1.058.403</b>	<b>307.545</b>
Annualisierte Mieteinnahmen	31.605	13.600
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-5.472	-3.647
<b>Annualisierte Netto-Mieteinnahmen</b>	<b>26.133</b>	<b>9.953</b>
Fiktive Miete für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten oder sonstige Mietanreize	7.674	56
<b>Annualisierte „Topped-up“ Netto-Mieteinnahmen</b>	<b>33.807</b>	<b>10.009</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
Marktmiete für Leerstand	14.567	6.459
Marktmiete gesamt	58.386	20.028
<b>EPRA-Leerstandsquote in %</b>	<b>24,9</b>	<b>32,3</b>

## EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	30.9.2019	30.9.2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	10.339	0
Personalaufwand	4.510	2.202
Planmäßige Abschreibungen	683	10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.242	1.250
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-5.710	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	-251	0
Sonstige betriebliche Erträge	-57	0
<b>EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>12.756</b>	<b>3.462</b>
Direkte Leerstandskosten	-2.286	0
<b>EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>10.470</b>	<b>3.462</b>
Mieterlöse	20.417	0
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>62,5</b>	<b>n/a</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) in %</b>	<b>51,3</b>	<b>n/a</b>

## ZWISCHENMITTEILUNG

### GESCHÄFTSVERLAUF, WESENTLICHE EREIGNISSE UND TRANSAKTIONEN

Zum 30. September 2019 besteht der Konzern aus der Godewind Immobilien AG als Mutterunternehmen und 17 Tochtergesellschaften. Bei 16 Tochtergesellschaften beträgt der Anteil am Kapital jeweils 100 %. Bei der Godewind Office VI GmbH, Frankfurt am Main, (vormals MP Sky S.à r.l., Luxemburg) beträgt der Anteil am Kapital 89,90%. Die Sitzverlegung der Gesellschaft von Luxemburg nach Deutschland sowie die neue Firmierung erfolgte am 1. August 2019.

Zum 30. September 2019 waren bei der Gesellschaft inklusive des Vorstands 25 Personen beschäftigt.

### ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Geschäftszahlen zum 30. September 2019 sind mit denen des Vorjahres nur bedingt vergleichbar. Die Gesellschaft hatte im April 2018 ihren Börsengang und erwarb erst im 4. Quartal 2018 ihre ersten Immobilien.

Die Ertragslage stellt sich nach den ersten neun Monaten 2019 wie folgt dar:

IN TEUR	1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	16.039	0
Betriebliche Erträge	57	33
Personalaufwand	-4.510	-2.202
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.242	-1.250
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>8.344</b>	<b>-3.419</b>
Abschreibungen	-683	-10
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	152.555	0
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>160.216</b>	<b>-3.429</b>
Finanzergebnis	-5.724	-202
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>154.492</b>	<b>-3.631</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.587	-2.963
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>134.905</b>	<b>-6.594</b>
Cash-flow Hedge-Rücklage	-398	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>134.507</b>	<b>-6.594</b>
FFO I	5.107	-1.832

Das Konzernperiodenergebnis zum 30. September 2019 beträgt TEUR 134.905 (Vorjahr –TEUR 6.594) und resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 152.555 sowie aus dem positiven Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung in Höhe von TEUR 16.039 abzüglich Personalaufwand in Höhe von –TEUR 4.510, der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von –TEUR 3.242 und des Finanzergebnisses in Höhe von –TEUR 5.724. Im Personalaufwand sind nicht zahlungswirksame Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.506 (2018: TEUR 745) und in den Finanzaufwendungen sind einmalige Gebühren und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.553 enthalten.

Die Gesellschaft beauftragt zur Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien externe Sachverständige und macht sich deren Ergebnisse nach einer internen Kontrolle zu Eigen. Grundsätzlich plant der Vorstand eine halbjährliche Neubewertung des gesamten Immobilienbestands. Sollten jedoch wesentliche den Wert einer Immobilie möglicherweise beeinflussende Ereignisse stattgefunden haben, erwägt der Vorstand eine Neubewertung zur möglichst zeitnahen Abbildung solcher Ereignisse. Hierzu gehört z. B. der Abschluss eines Mietervertrages bzw. der Auszug eines Mieters mit signifikantem Einfluss auf die Bewertung.

Zum 30. Juni 2019 konnten bereits Erträge von TEUR 82.976 aus der vollständigen Neubewertung des Immobilienbestands realisiert werden. Hierin spiegelt sich bereits teilweise der unterjährige Erfolg in der Neuvermietung wider.

Das im dritten Quartal realisierte Bewertungsergebnis von TEUR 69.579 entfällt ausschließlich auf das im April 2019 übergegangene Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf. Bereits während der Ankaufphase durfte Godewind Vermietungsaktivitäten aufnehmen. Dadurch gelang es unserem Asset-Management, bereits kurz nach Ankauf die Leerstandsquote durch den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit WeWork auf nahezu Null zu senken. Da die hohe Leerstandsquote im Objekt teilweise kaufpreisbildend war machte die so zeitnahe Reduzierung der Leerstandsquote eine Neubewertung der Immobilie erforderlich.

Das Finanzergebnis (–TEUR 5.724) setzt sich überwiegend aus Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten sowie Finanzierungskosten zusammen.

Die FFO I ermitteln sich wie folgt:

IN TEUR	1.1.–30.9.2019	1.1.–30.9.2018
Konzernperiodenergebnis	134.905	–6.594
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19.587	2.963
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>154.492</b>	<b>–3.631</b>
Wertanpassung des Immobilienportfolios gemäß IAS 40	–152.555	0
Abschreibungen	683	10
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	–9	–30
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.507	747
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	989	1.072
<b>FFO I</b>	<b>5.107</b>	<b>–1.832</b>
Anzahl der Aktien in Tausend	107.327	79.108
<b>FFO I je Aktie in EUR</b>	<b>0,05</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 Objektbewirtschaftung bedingt durch den Kauf weiterer Immobilien zurückzuführen.

Die Vermögenslage zum 30. September 2019 stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.021.882	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	34.273
Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte	1.168	857
Nutzungsrechte	5.833	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	303	7.036
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	652	142
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.808	2.096
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.714	157.745
<b>Vermögenswerte</b>	<b>1.059.360</b>	<b>503.054</b>
Eigenkapital	529.126	397.251
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige	458.397	88.671
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	15.714	10.177
Passive latente Steuern	12.670	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.353	4.795
Steuerschulden	91	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige	38.265	2.127
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	744	28
<b>Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.059.360</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, Quartier am Zeughaus) sowie die Brutto-Anschaffungskosten des zum 1. September 2019 auf uns übergegangenen Objekts City Gate.

Die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen die bis zum 30. September 2019 aufgenommenen Darlehen für die Fremdfinanzierung der Immobilien sowie eine beim Erwerb des Objekts Frankfurt Airport Center übernommene Fremdfinanzierung zum Ende des letzten Geschäftsjahres.

Die Finanzlage stellt sich zum 30. September 2019 wie folgt dar:

IN TEUR	1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.792	-5.208
Cash-flow aus der Investitionstätigkeit	-534.460	-5.515
Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	398.637	364.971
Veränderung der Zahlungsmittel	-130.031	354.248
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente zum 1. Januar 2019	157.745	19.172
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente zum 30. September 2019	27.714	373.420

Die Finanzlage war durch die Aufnahme neuer Darlehen (Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit) sowie von den Kaufpreiszahlungen für die in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 übergegangenen sechs Immobilien bestimmt.

## TRANSAKTIONEN UND FINANZIERUNGEN

Der Geschäftsverlauf der ersten neun Monate 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 darüber hinaus das Closing des Erwerbs des Objekts Y2 in Frankfurt am Main durchgeführt.

Durch Kaufvertrag vom 24. Januar 2019 hat die Gesellschaft im Wege eines Asset-Deals das Objekt Herzogterrassen in Düsseldorf zu einem Kaufpreis von EUR 140,0 Mio. erworben. Die Transaktion wurde am 15. April 2019 geclosed.

Mit Kaufvertrag vom 11. Dezember 2018 hat der Konzern das Quartier am Zeughaus in Hamburg-Eppendorf zu einem Kaufpreis von rund EUR 153,0 Mio. und mit einer vermietbaren Fläche 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 von EUR 85,0 Mio. erworben. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 23.300 m<sup>2</sup>. Das Objekt erzielt derzeit Mieteinnahmen in Höhe von EUR 3,8 Mio. p. a. Das Closing ist zum 1. September 2019 erfolgt. Im Rahmen aller bisher erfolgten Ankäufe wurden mit unterschiedlichen Banken diverse Finanzierungen in Höhe von aktuell insgesamt EUR 494,6 Mio. zu einem durchschnittlichen Zinssatz von ca. 1,43 % abgeschlossen.

## JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN, AUSBLICK UND RISIKEN

Im 3. Quartal 2019 hat die Gesellschaft den Abbau des Leerstands bei ihren Objekten sehr erfolgreich vorangebracht. Der Leerstand bezüglich der Bürofläche unter Berücksichtigung der bis zum Stichtag unterzeichneten Mietverträge, der zu Beginn des Quartals noch 22,5% betrug, wurde auf 10,6% reduziert. Der WALT stieg dadurch von 5,6 Jahren auf 7,3 Jahre.

Godewind wird sich auch bei den zukünftigen Akquisitionen auf das Segment Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt Büroimmobilien konzentrieren. Mittelfristig soll mithilfe eines weitreichenden Netzwerks und wertsteigernder Akquisitionen ein gewerbliches Immobilienportfolio von rund EUR 3 Mrd. aufgebaut werden. Der per 30. September 2019 auf EUR 1,022 Mrd. gestiegene Marktwert der Immobilien der Gesellschaft unterstreicht, dass die Gesellschaft das vorgenannte Ziel erfolgreich anstrebt.

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

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

# KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2019

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.021.882	300.905
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	34.273
Sachanlagen	1.016	480
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	13	292
Immaterielle Vermögenswerte	139	85
Nutzungsrechte	5.833	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	303	325
Aktive latente Steuern	0	6.711
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.029.186</b>	<b>343.071</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	652	142
Forderungen aus Ertragsteuern	1	1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.807	2.095
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27.714	157.745
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>30.174</b>	<b>159.983</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.059.360</b>	<b>503.054</b>

IN TEUR	30.9.2019	31.12.2018
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	108.750	108.750
Eigene Anteile	-1.500	-241
Kapitalrücklage	260.354	258.855
Gewinnrücklagen	155.647	25.439
<b>Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>523.251</b>	<b>392.803</b>
Nicht beherrschende Anteile	5.875	4.448
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>529.126</b>	<b>397.251</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	456.592	87.528
Pensionsverpflichtungen	408	408
Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	1.247	662
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	15.714	10.177
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	150	73
Passive latente Steuern	12.670	0
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>486.781</b>	<b>98.848</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.827	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.353	4.795
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	744	28
Steuerschulden	91	5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.438	2.127
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>43.453</b>	<b>6.955</b>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.059.360</b>	<b>503.054</b>

# GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

IN TEUR	1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018	1.7.-30.9.2019	1.7.-30.9.2018
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>16.039</b>	<b>0</b>	<b>7.095</b>	<b>0</b>
Mieterlöse	20.417	0	8.963	0
Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten	5.710	0	2.389	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	251	0	74	0
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>26.378</b>	<b>0</b>	<b>11.426</b>	<b>0</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-8.697	0	-3.900	0
Aufwendungen für Instandhaltung	-202	0	-140	0
Übrige Leistungen	-1.440	0	-291	0
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-10.339</b>	<b>0</b>	<b>-4.331</b>	<b>0</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	152.555	0	69.579	0
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>152.555</b>	<b>0</b>	<b>69.579</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	57	33	19	1
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>1</b>
Personalaufwand	-4.510	-2.202	-1.969	-1.067
Planmäßige Abschreibungen	-683	-10	-246	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.242	-1.250	-1.209	-66
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-8.435</b>	<b>-3.462</b>	<b>-3.424</b>	<b>-1.133</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>160.216</b>	<b>-3.429</b>	<b>73.269</b>	<b>-1.132</b>
Finanzerträge	0	4	0	-4
Finanzaufwendungen	-5.724	-206	-2.375	-206
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.724</b>	<b>-202</b>	<b>-2.375</b>	<b>-210</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>154.492</b>	<b>-3.631</b>	<b>70.894</b>	<b>-1.342</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.587	-2.963	-9.383	236
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>134.905</b>	<b>-6.594</b>	<b>61.511</b>	<b>-1.106</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	-398	0	-17	0
Umgliederung unrealisierter Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn/Verlust	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>134.507</b>	<b>-6.594</b>	<b>61.494</b>	<b>-1.106</b>
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:				
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	133.439	6.594	61.561	-1.106
nicht beherrschende Anteile	1.466	0	-50	0
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,24	-0,08	0,57	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,23	-0,08	0,57	-0,01
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	133.082	-6.594	61.547	-1.106
nicht beherrschende Anteile	<b>1.425</b>	0	<b>-53</b>	0

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

IN TEUR	1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Konzernperiodenergebnis	134.905	-6.594
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	5.724	202
Abschreibungen auf Sachanlagen	683	10
Nettoveränderung aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-152.555	0
Eliminierung Gewinne/Verluste aus Wertpapierverkäufen und Anlagenabgängen	0	0
Erhaltene Zinsen	0	4
Gezahlte Zinsen	-4.883	-206
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	1.500	736
Laufender Steueraufwand	15	0
Ertragsteuerzahlungen	0	0
Latente Steuern	19.571	2.961
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva	-199	-2.171
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	1.031	-150
<b>Cash-flow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>5.792</b>	<b>-5.208</b>
Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-534.149	-5.000
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-311	-515
Investitionen in Wertpapiere	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Wertpapieren	0	0
<b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-534.460</b>	<b>-5.515</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	1	375.000
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	-10.029
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	-4.139	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	406.200	0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-2.551	0
Leasingzahlungen	-574	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-300	0
<b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>398.637</b>	<b>364.971</b>
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-130.031	354.248
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar 2019</b>	<b>157.745</b>	<b>19.172</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	157.745	19.172
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar 2019</b>	<b>157.745</b>	<b>19.172</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September 2019</b>	<b>20.050</b>	<b>374.420</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	20.050	373.420
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.664	0
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September 2019</b>	<b>27.714</b>	<b>373.420</b>

# EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 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. September 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. September 2019</b>	<b>108.750</b>	<b>-1.500</b>

	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Auf die Anteilseigner des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt- konzern- eigenkapital
	0	3.561	18.561	0	18.561
	0	-6.594	-6.594	0	-6.594
	0	0	0	0	0
	281.250	0	375.000	0	375.000
	0	0	0	0	0
	-6.830	0	-6.830	0	-6.830
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	508	0	508	0	508
	274.928	-3.033	380.645	0	380.645
	258.855	25.439	392.803	4.448	397.251
	0	133.439	133.439	1.466	134.905
	0	-358	-358	-40	-398
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	1	1
	-7	-2.873	-4.139	0	-4.139
	0	0	0	0	0
	1.506	0	1.506	0	1.506
	260.354	155.647	523.251	5.875	529.126

## NACHTRAGSBERICHT

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine besonderen Ereignisse ergeben, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

## AKTIENINFORMATIONEN

Das 3. Quartal war von einem deutlichen Anstieg der Volatilität an den Aktienmärkten gekennzeichnet. Innerhalb weniger Wochen verlor der DAX gut 12 Prozent, bis dann Mitte August die Wende gelang. In den letzten Wochen des Quartals konnten die Verluste weitgehend ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund zunehmender Unsicherheiten in Zusammenhang mit einer drohenden Rezession, weiterhin schwelender Handelskonflikte sowie politischer Unsicherheiten wie dem Brexit und der aufblühenden Krise am Golf erwiesen sich die Kapitalmärkte aber als relativ robust. Die Entwicklung wurde zudem von einer immer noch stabilen US-Wirtschaft sowie weiter fallenden Zinsen unterstützt. Die „realen Assets“ – und dazu zählen neben Aktien auch Immobilien – erwirtschaften im aktuellen Umfeld die höchsten Renditen.

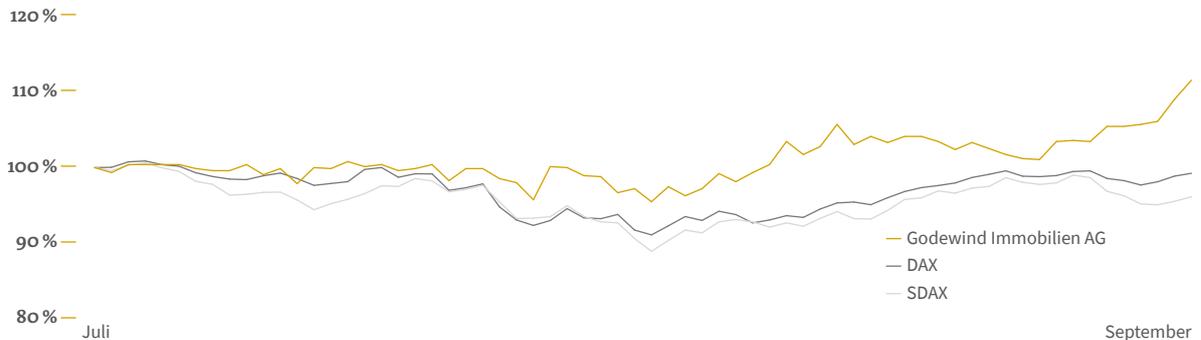
Die Aktie der Godewind Immobilien AG nahm im 3. Quartal einen positiven Verlauf. Die Aktie startete mit 3,79 Euro und stieg im Laufe des Quartals kontinuierlich bis auf 4,22 Euro am 30. September. Das entspricht einem Anstieg von rund 11,3 Prozent. Seit Jahresbeginn legte die Godewind-Aktie sogar um 42,5 Prozent zu. Auch im Verhältnis zu den wichtigsten Vergleichsindizes entwickelte sich die Godewind-Aktie positiv.

Gleiches gilt für die Werte deutscher Immobilien: Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index stieg während des Berichtszeitraums um 6 Prozent, der FTSE EPRA/NAREIT Europe legte sogar um 6,7 Prozent zu. Beide Indizes hat die Godewind-Aktie um 5,3 bzw. 4,6 Prozentpunkte outperformed.

Damit entwickelte sich der Kurs der Godewind-Aktie nicht nur besser als die Wertpapiere anderer börsennotierter Immobiliengesellschaften Deutschlands, sondern auch positiver als der Gesamtmarkt. Der DAX verlor im 3. Quartal rund 1 Prozent und schloss am 30. September bei 12.428 Punkten, der SDAX sank um rund 4 Prozent auf 11.026 Zähler.

Vom 1. Januar bis zum 30. September wurden pro Tag durchschnittlich etwa 75.100 Aktien der Gesellschaft auf der Handelsplattform XETRA der Deutsche Börse AG gehandelt. Der Tagesumsatz auf außerbörslichen, sogenannten OTC-Plattformen (auch „Darkpools“) betrug durchschnittlich etwa 117.900 Aktien.

DIE GODEWIND-AKTIE ZUM 30. SEPTEMBER 2019



## Aktieninformationen

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien zum 30. September 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 am Main (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart, London OTC
Börsenkürzel	GWD
Erstnotierung	5. April 2018
Ausgabekurs	EUR 4,00
Periodenhöchstkurs (30. September 2019)	EUR 4,22
Periodentiefstkurs (15. August 2019)	EUR 3,62
Marktkapitalisierung (30. September 2019)	EUR 458.925.000
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, J.P. Morgan Securities plc

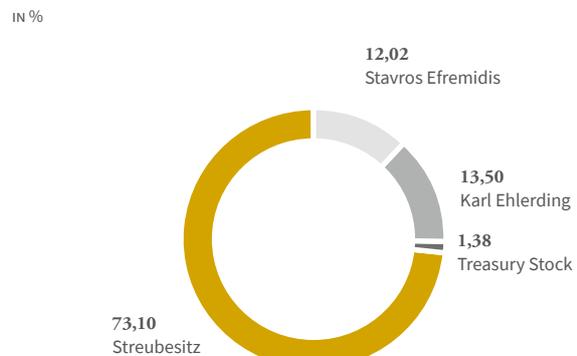
## Investor-Relations-Aktivitäten

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 führte die Godewind Immobilien AG diverse Corporate Roadshows unter anderem in Dublin, Edinburgh, London, Oslo, Stockholm, Helsinki, Kopenhagen, München und Frankfurt am Main durch und nahm an zahlreichen nationalen und internationalen Investorenkonferenzen teil.

## Aktionärsstruktur

Die Godewind Immobilien AG verfügte zum Stichtag 30. September 2019 nach wie vor über einen hohen Streubesitz von über 73,10 Prozent. Die Zahl der am 30. September 2019 ausstehenden Aktien belief sich weiterhin auf 108.750.000 Stück. Stavros Efremidis besitzt als CEO der Gesellschaft unverändert 12,02 Prozent der Aktien. Das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding hält weiterhin 13,50 Prozent. Die Aktien aus dem Aktienrückkaufprogramm, das im Februar dieses Jahres abgeschlossen wurde (insgesamt 1,38 Prozent), werden als „Treasury Stock“ geführt.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019



## Analystencoverage

RESEARCH-HAUS/ BROKER	KURSZIEL	RATING	ANALYST	DATUM
First Berlin	EUR 5,90	Buy	Ellis Acklin	26.8.2019
MMWarburg	EUR 4,90	Buy	Andreas Pläsier	26.8.2019
Pareto Securities	EUR 4,80	Buy	Katharina Schmenger	2.9.2019
SMC Research	EUR 5,40	Buy	Dr. Adam Jakubowski	28.8.2019
Quirin Equity Research	EUR 5,40	Buy	Klaus Soer	4.9.2019

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Godewind Immobilien AG  
Frankfurt am Main

### Kontakt

Godewind Immobilien AG  
Taunusanlage 8  
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 271 39 73 213

E-Mail: [info@godewind-ag.com](mailto:info@godewind-ag.com)

Website: [www.godewind-ag.com](http://www.godewind-ag.com)

### Redaktion

Godewind Immobilien AG  
Frankfurt am Main

Kirchhoff Consult AG  
Hamburg

### Konzept und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG  
Hamburg

## FINANZKALENDER

Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019	24. März 2020
Veröffentlichung der Konzernzwischenmitteilung Q1 2020	5. Mai 2020
Hauptversammlung	6. Mai 2020

## 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.