



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Godewind Immobilien AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GODEWIND
IMMOBILIEN AG



**Godewind Immobilien AG,
Frankfurt am Main**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018
und
zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr
2018**



Inhaltsverzeichnis

1	Bilanz (Aktiva)	2
2	Bilanz (Passiva)	3
3	Gewinn- und Verlustrechnung.....	4
4	Anlagenspiegel	5
5	Anhang	6
	5.A Allgemeine Angaben	6
	5.B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
	5.C Erläuterungen zur Bilanz	10
	5.D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
	5.E Sonstige Angaben	20
	5.F Weitere Informationen.....	26
6	Anlage zum Anhang: Stimmrechtsmitteilungen	30

1 Bilanz (Aktiva)

AKTIVA

	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	85.216,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.142,00
	<u>85.216,00</u>	<u>2.142,00</u>
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.934,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	291.740,42	0,00
	<u>771.674,42</u>	<u>0,00</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.000,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	220.857.194,25	0,00
	<u>221.032.194,25</u>	<u>0,00</u>
	<u>221.889.084,67</u>	<u>2.142,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	114.676,21	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.511.783,62	105.213,09
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 77.628,27 (Vorjahr: TEUR 95)	1.626.459,83	105.213,09
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	135.011.835,30	0,00
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	19.991.846,16	19.171.551,46
	<u>156.630.141,29</u>	<u>19.276.764,55</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	<u>32.249,95</u>	<u>2.205,87</u>
	<u>378.551.475,91</u>	<u>19.281.112,42</u>

2 Bilanz (Passiva)

		PASSIVA	
		31.12.2018	Vorjahr
		EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I.	Gezeichnetes Kapital	108.750.000,00	15.000.000,00
	Nennbetrag eigener Aktien	-240.856,00	0,00
	Ausgegebenes Gezeichnete Kapital	108.509.144,00	15.000.000,00
II.	Kapitalrücklage	268.210.218,78	3,64
III.	Bilanzverlust (Vorjahr:-gewinn)	-480.040,06	3.344.835,67
		<u>376.239.322,72</u>	<u>18.344.839,31</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	310.263,00	259.900,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.249.200,00	663.990,00
		<u>1.559.463,00</u>	<u>923.890,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386.284,56	3.808,00
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 386.284,56 (Vorjahr: TEUR 4)		
2.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	256.844,03	0,00
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 256.844,03 (Vorjahr: TEUR 0)		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten	87.277,42	8.575,11
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 87.277,42 (Vorjahr: TEUR 9)		
	- davon aus Steuern EUR 67.850,46 (Vorjahr: TEUR 7)		
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.581,49 (Vorjahr: TEUR 0)		
		<u>730.406,01</u>	<u>12.383,11</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		<u>22.284,18</u>	<u>0,00</u>
		<u>378.551.475,91</u>	<u>19.281.112,42</u>

3 Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	114.676,21	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	49.146,33	530.687,07
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.671.186,62	-22.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-231.124,39	13.790,41
- davon Aufwendungen für Altersversorgung: EUR 68.132,06 (Vorjahr: -TEUR 14)	-2.902.311,01	-8.209,59
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22.755,19	0,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.728.202,43	-817.322,84
- davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB: -EUR 6.275,00 (Vorjahr: -TEUR 6)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 416.736,28 (Vorjahr: TEUR 0)	420.793,13	29.692,52
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-234.134,92	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	-81.575,65	-52.590,34
- davon aus Aufzinsung EUR 10.880,00 (Vorjahr: TEUR 11)		
9. Ergebnis nach Steuern	-16.384.363,53	-317.743,18
10. Sonstige Steuern	-257,00	0,00
11. Jahresfehlbetrag	-16.384.620,53	-317.743,18
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.344.835,67	3.662.578,85
13. Kaufpreis Eigene Anteile, über den Nennbetrag hinausgehender Betrag	-480.040,06	0,00
14. Entnahme aus der Kapitalrücklage	13.039.784,86	0,00
15. Bilanzverlust (Vorjahr: -gewinn)	-480.040,06	3.344.835,67

4 Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten		Umbuchungen		31.12.2018		01.01.2018		Abschreibungen		Restbuchwert	
	Zugänge	Abgänge	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Zugänge	31.12.2018	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	89.700,54	0,00	0,00	89.700,54	0,00	0,00	4.484,54	4.484,54	85.216,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	2.142,00	0,00	-2.142,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.142,00	2.142,00
	2.142,00	89.700,54	-2.142,00	0,00	88.700,54	0,00	0,00	4.484,54	4.484,54	85.216,00	2.142,00	2.142,00
II. SACHANLAGEN												
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	498.204,65	0,00	0,00	498.204,65	0,00	0,00	18.270,65	18.270,65	479.934,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	291.740,42	0,00	0,00	291.740,42	0,00	0,00	0,00	0,00	291.740,42	0,00	0,00
	0,00	789.945,07	0,00	0,00	789.945,07	0,00	0,00	18.270,65	18.270,65	771.674,42	0,00	0,00
III. FINANZANLAGEN												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	175.000,00	0,00	0,00	175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	220.857.194,25	0,00	0,00	220.857.194,25	0,00	0,00	0,00	0,00	220.857.194,25	0,00	0,00
	0,00	221.032.194,25	0,00	0,00	221.032.194,25	0,00	0,00	0,00	0,00	221.032.194,25	0,00	0,00
	2.142,00	221.911.839,86	-2.142,00	0,00	221.911.839,86	0,00	0,00	22.755,19	22.755,19	221.889.084,67	2.142,00	2.142,00

5 Anhang

5.A Allgemeine Angaben

Die Godewind Immobilien AG (im Folgenden kurz „**Gesellschaft**“ oder „**Godewind AG**“ genannt) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist unter HRB 111649 im Handelsregister des dortigen Amtsgerichts eingetragen. Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien einschließlich deren Entwicklung, Vermietung und Verpachtung, jeweils im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

Die Gesellschaft ist kapitalmarktorientiert und gilt damit als große Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i.V.m. § 264d HGB). Am 3. April 2018 erfolgte die Zulassung der Godewind-Aktien zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB). Der erste Handelstag war der 5. April 2018. Die Aktien der Gesellschaft tragen die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A2G8XX3 und die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) A2G8XX. Sie sind im Prime Standard der FWB, auf XETRA sowie im Freiverkehr der Börsen München und Stuttgart notiert.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist unter Zugrundelegung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und unter Berücksichtigung der Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Soweit nach den gesetzlichen Vorschriften Zusatzangaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erforderlich sind, sind diese im Anhang aufgeführt.

Die bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge sind bei den Finanzanlagen dargestellt.

5.B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

Im Einzelnen wurden die folgenden Grundsätze beachtet:

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und linear entsprechend der betrieblichen Nutzungsdauer (5 Jahre) planmäßig pro rata temporis abgeschrieben. Die Unternehmenswebseite wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) ermittelt. Bei Zugängen von abnutzbaren beweglichen Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet.

Geringwertige Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert bis zu EUR 250,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben worden. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 250,00 und bis EUR 1.000,00 werden aus Vereinfachungsgründen in einem Sammelposten zusammengefasst und im Jahre der Anschaffung und in den vier darauffolgenden Jahren mit je einem Fünftel der Anschaffungskosten linear abgeschrieben. Diese Vermögensgegenstände werden am Ende desjenigen Geschäftsjahres, in dem der Sammelposten vollständig abgeschrieben ist, im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich um Anteile und Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Immobilienwerte werden von einem externen Gutachter im Rahmen einer Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells ermittelt und beruhen unter anderem auf zukunftsorientierten d.h. ermessensbehafteten Schätzungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Sonstige Wertpapiere sowie **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** werden zu Anschaffungskosten (in der Regel der

Nennwert) bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben als wesentliche Werttreiber die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs aktiver latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Rechnungsabgrenzungsposten werden aktiviert, soweit Ausgaben vor dem Abschlussstichtag Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind.

Das **Grundkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Im Rahmen eines Aktienoptionsprogrammes haben zwei Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2018 Bezugsrechtsvereinbarungen über 4.464.000 Stück abgeschlossen. Ferner erhielten Mitarbeiter der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 Bezugsrechte auf 515.000 Aktien. Die Optionen werden erst mit Ausübung bilanziell erfasst.

Rückstellungen werden für alle drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus **Pensionsverpflichtungen** wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet. Dabei sind künftige Preis- und Kostensteigerungen zu berücksichtigen. Die Pensionsverpflichtungen wurden gem. § 253 Abs. 2 S. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Es wird das Beibehaltungswahlrecht gem. Art 67 Abs. 1 EGHGB in Anspruch genommen, sodass der Unterschiedsbetrag aus der Umstellung nach BilMoG rätierlich über 15 Jahre planmäßig angesammelt wird.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

5.C Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnlichen Rechte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen umfassen folgende Beteiligungen (inkl. der Angaben nach § 285 Nr. 11 HGB):

Gesellschaften	Anteil in Prozent	Eigenkapital am 31.12.2018 in TEUR	Ergebnis des GJ 2018 in TEUR
Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main* und ***	100,0	25	0
Godewind Verwaltungs I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
Godewind Technical Services I GmbH, Frankfurt am Main	100,0	-2	-27
Godewind Office I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	17	-83
Godewind Office II GmbH, Frankfurt am Main** und ***	100,0	25	0
Godewind Technical Services II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	16	-9
Godewind Office III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	65	-35
Godewind Verwaltungs III GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
Godewind Technical Services III GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
Godewind Office IV GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	83	-17
Godewind Verwaltungs IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
Godewind Technical Services IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
Godewind Office V GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0	71	-29
Godewind Verwaltungs II GmbH, Frankfurt am Main	100,0	20	-5
MP Sky S.à.r.l., Luxemburg	89,9	-2.304	-6.846

* Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Godewind Immobilien AG

** Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH

*** Ausweis nach Ergebnisübernahme

Im Berichtsjahr wurden vierzehn der oben aufgeführten Godewind Tochtergesellschaften von der Godewind Immobilien AG bzw. der Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH gegründet.

Die Gesellschaft MP Sky S.à.r.l., Luxemburg wurde in Form eines Share Deals mit einem Anteil von 89,9 % zum 28. Dezember 2018 von den Verkäufern übernommen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an Tochtergesellschaften für den Erwerb von Immobilien. Sie sind dazu bestimmt, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb der Tochterunternehmen zu dienen. Die unbesicherten langfristigen Darlehen an die Tochtergesellschaften haben einen Zinssatz von 2,5% p.a. zuzüglich 6-Monats-Euribor.

Sonstige Wertpapiere

Bei den Sonstigen Wertpapieren handelt es sich um zwei Commercial Papers. Die Laufzeit endet am 4. Januar 2019.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen betreffen ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 0). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerguthaben in Höhe von TEUR 1.064 (Vorjahr: TEUR 0), geleistete Kautionen in Höhe von TEUR 322 (Vorjahr: TEUR 8) sowie die Rückdeckungsversicherungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 95).

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 32) enthält im Wesentlichen eine im voraus gezahlte Miete für Januar 2019 in Höhe von TEUR 11, einen Mitgliedsbeitrag für 2019 in Höhe von TEUR 9 sowie einen Wartungsvertrag 2019 in Höhe von TEUR 7.

Eigenkapital

Grundkapital

Bewegungen des Eigenkapitals der Godewind Immobilien AG:

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Gezeichnetes Kapital	108.750	15.000	+93.750
Nennbetrag Eigene Aktien	-241	0	-241
Kapitalrücklage	268.210	0	+268.210
Bilanzverlust (im Vorjahr: -gewinn)	-480	3.345	-3.825
Summe	376.239	18.345	357.894

Das voll eingezahlte Grundkapital der Godewind AG beträgt TEUR 108.750 (Vorjahr: TEUR 15.000) und ist eingeteilt in 108.750.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die Godewind AG führt ausschließlich Namensaktien. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht mit Ausnahme der zum 31. Dezember 2018 gehaltenen 240.856 Stück eigenen Aktien der Gesellschaft (§71b AktG).

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand der Godewind AG hat am 13. Dezember 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sollen bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt TEUR 5.250. Der Rückkauf wird ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) erfolgen.

Mit dem Rückkaufprogramm macht die Gesellschaft von der durch die Hauptversammlung am 20. Februar 2018 erteilten Ermächtigung Gebrauch, nach der bis zum 19. Februar 2023 Aktien in Höhe von bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft erworben werden dürfen. Der Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf bei einem Erwerb über die Börse den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs einer Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht um mehr als 10

% unterschreiten. Für die Verwendung der zurückgekauften Aktien kommen alle nach der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 zulässigen Zwecke in Betracht, einschließlich der Veräußerung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (a) gegen Barzahlung, sofern der Preis, zu dem die Aktien veräußert werden, den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht wesentlich unterschreitet, und (b) gegen Sachleistung; die Aktien können auch eingezogen werden. Der Rückkauf hat am 14. Dezember 2018 (erster Erwerbstag) begonnen und ist zunächst bis zum 29. März 2019 (letzter möglicher Erwerbstag) befristet. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden 240.856 Stück Aktien zu einem durchschnittlichen Kurs von EUR 2,99 gekauft. Der Gesamtpreis betrug TEUR 721. Der Anteil der bisher erworbenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,22%.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2018 I. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Februar 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu TEUR 50.000 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 8 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/>) einsehbar ist.

Das Genehmigte Kapital 2018 I wurde noch nicht in Anspruch genommen.

Bedingte Kapitalien

Bedingtes Kapital 2018I: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 6.000, eingeteilt in bis zu 6.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft bis zum 19. Februar 2023 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen bzw. ihre Verpflichtung zur Ausübung des Options-/Wandlungsrechts erfüllen bzw. die Gesellschaft von einem ihr eingeräumten Andienungsrecht Gebrauch macht und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 6 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/>) einsehbar ist.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden.

Bedingtes Kapital 2018 II: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 1.500, eingeteilt in bis zu 1.500.000 auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 7 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/>) einsehbar ist.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum Bezugsrechte auf insgesamt 4.979.000 Aktien ausgegeben. Davon wurden 4.464.000 Optionen an zwei Mitglieder des Vorstands und 515.000 an Mitarbeiter ausgegeben. Die Sperrfrist beträgt vier Jahre. Die Optionen werden erst bei Ausübung bilanziell erfasst.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft hat sich von TEUR 0 auf TEUR 268.210 im Berichtsjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der im März 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung, in deren Rahmen TEUR 281.250 in die Kapitalrücklage eingestellt wurden. Die Kapitalrücklage ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen. Die Gesellschaft hat in Höhe von TEUR 13.040 die Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages gemäß § 150 AktG verwendet.

Pensionsrückstellungen

Zur Ermittlung der Pensionsrückstellungen wurde das Anwartschaftsverfahren (PUC-Methode) angewendet.

Für die Berechnung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der Rechnungszins zum Bilanzstichtag beträgt 3,21% (Vorjahr:3,68%).
- Zugrunde gelegte Sterbetafel „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck
- Bei unverfallbar ausgeschiedenen Aktiven und Pensionsempfängern ist der Barwert der Verpflichtung zu berechnen. Das vertragliche Pensionsalter beträgt 63 Jahre für Männer und Frauen. Die Witwen-/Witwerpensionsanwartschaften wurden kollektiv bewertet.

- Bei unverfallbar ausgeschiedenen Pensionsanwärttern erfolgt bis zum Eintritt des Versorgungsfalles keine Erhöhung der Pensionsanwartschaften. Ein Anwartschaftstrend entfällt.
- Die Gesellschaft ist gemäß § 16 Betriebsrentengesetz verpflichtet, zukünftig fällig werdende und gegenwärtig laufende Pensionen an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex anzupassen. Gemäß herrschender Fachliteratur wird ein durchschnittlicher jährlicher Anstieg des Lebenshaltungsindex von 2% angenommen.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ergibt sich zwischen dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz nach dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 26), der zu einer Ausschüttungssperre führt.

Der Unterschiedsbetrag nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB aus der Umstellung nach BilMoG wird rätierlich auf 15 Jahre planmäßig angesammelt und beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 44). Der jährlich planmäßige Zuführungsbetrag beträgt TEUR 6. Die Pensionsrückstellungen betragen unter Berücksichtigung des Unterschiedsbetrags nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB zum Stichtag TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 260). Die in den sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesenen Rückdeckungsversicherungen dienen grundsätzlich zur Absicherung der Pensionen, die aber mangels Insolvenzsicherheit kein zu verrechnendes Deckungsvermögen darstellen.

Sonstige Rückstellungen

Nachfolgend werden wesentliche Rückstellungen benannt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Personalarückstellungen	708	0
Jahresabschluss u. Prüfung	236	81
Aufsichtsratsbezüge	135	0
Ausstehende Rechnungen	55	583
Übrige	115	0
Summe	1.249	664

Die Personalarückstellungen sind im Wesentlichen für Boni (TEUR 600) und Urlaub (TEUR 106) gebildet.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 386 (Vorjahr: TEUR 4) handelt es sich im Wesentlichen um Rechts-, Beratungs- und Bewertungskosten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betrifft im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH in Form des Verlustausgleichs in Höhe von TEUR 234 für das Geschäftsjahr 2018.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 9) bestehen im Wesentlichen aus Lohn- und Kirchensteuer.

Verbindlichkeiten

Restlaufzeiten 2018 in TEUR	Gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	besichert
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386	386	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	257	257	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	87	87	0	0	0
• davon aus Steuern	68	68	0	0	0
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5	5	0	0	0
Summe	730	730	0	0	0

Restlaufzeiten 2017 in TEUR	Gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	besichert
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4	4	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8	8	0	0	0
• davon aus Steuern	7	7	0	0	0
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0
Summe	12	12	0	0	0

5.D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten Erlöse aus der Konzernumlage (TEUR 101) und konzerninterne Erlöse aus der Bewirtschaftung und Verwaltung von Objekten in Höhe von TEUR 14.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 35). Sie sind mit TEUR 35 periodenfremd.

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des neuen operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der **Personalaufwand** im Vergleich zum Vorjahr wesentlich. Zum 31. Dezember 2018 waren insgesamt 19 Personen (Vorjahr zwei Vorstandsmitglieder) bei der Gesellschaft beschäftigt. Im Personalaufwand sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr: - TEUR 14) enthalten.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 23.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (TEUR 13.728 / Vorjahr: TEUR 817) enthalten im Wesentlichen die Kosten für die im März 2018 durchgeführte Kapitalerhöhung und für den im April 2018 erfolgten Börsengang in Höhe von TEUR 10.415 (Vorjahr: TEUR 415) sowie Aufwendungen für unrealisierte Projekte in Höhe von TEUR 1.219 (Vorjahr: TEUR 0). Weitere Aufwendungen fielen für Abschluss und Buchführung (TEUR 407/Vorjahr: TEUR 90), Reisekosten (TEUR 261/Vorjahr: TEUR 0), Mieten (TEUR 213/Vorjahr: TEUR 77), IR/PR (TEUR 174/Vorjahr: TEUR 2) und AR-Vergütungen (TEUR 147/Vorjahr: TEUR 12) an.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 421 (Vorjahr: TEUR 30). Davon entfallen TEUR 417 auf verbundene Unternehmen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme ergeben sich in Höhe von TEUR 234.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** (TEUR 82) resultieren im Wesentlichen aus Verwahrgebühren (TEUR 71).

5.E Sonstige Angaben

Für eine Beschreibung der Vorstandsvergütung verweisen wir auf den Abschnitt „Corporate Governance“ im Lagebericht.

Der unternehmensindividuelle Steuersatz der Gesellschaft beträgt für das Geschäftsjahr 2018 31,9%. Die passive Latenz, die in gleicher Höhe mit aktiver Latenz verrechnet wurde, beträgt TEUR 37.

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit der Ausnahme einer Mietgarantie. Wir verweisen auf die Ausführungen zu nahestehenden Personen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat in dem Geschäftsjahr 2018 zwei Mietverträge über Büroräume abgeschlossen:

Frankfurt am Main: Mietbeginn 1. Dezember 2018; Laufzeit: 10 Jahre. Die Gesamtmiete über die Laufzeit beträgt inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen netto TEUR 3.236.

Berlin: Mietbeginn: 1. Januar 2019; Laufzeit: 10 Jahre. Die Gesamtmiete über die Laufzeit beträgt inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen netto TEUR 4.997.

Für eine verbleibende Laufzeit von zweieinhalb Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 95.

Gesamtaufstellung der finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 2018				in TEUR
	bis 1 Jahr	2 - 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
aus Mietverträgen	841	3.304	4.103	8.249
aus Leasingverträgen	36	59	0	95
sonstige	0	0	0	0
	877	3.363	4.103	8.344

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Das Anwaltsbüro des Aufsichtsratsvorsitzenden war im Berichtszeitraum in zwei Fällen für die Gesellschaft anwaltlich tätig. Die Genehmigung des Aufsichtsrats gemäß § 114 AktG lag jeweils vor. Für diese Leistungen wurden der Gesellschaft netto TEUR 23 berechnet.

Vorstand

Zufluss für das Berichts-jahr in TEUR	Stavros Efremidis		Ralf Struckmeyer	
	01.01.2018-31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018	
	2018	2017	2018	2017
Festvergütung	633	0	348	0
Nebenleistungen	12	0	11	0
Summe	645	0	359	0
Einjährige variable Vergütung	288	0	154	0
Prämie	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0
Gesamtvergütung	933	0	513	0

Die gewährten Gesamtvergütungen an den Vorstand betragen TEUR 8.939 (Vorjahr: TEUR 51). Der beizulegende Zeitwert der Optionen in Höhe von insgesamt TEUR 7.544 wurde mit Hilfe eines externen Bewerter mit einer Monte-Carlo-Simulation vorgenommen.

Die Zuflüsse des Vorstands für das Berichtsjahr betragen TEUR 1.446 (Vorjahr: TEUR 0)

Weitere und ausführlichere Angaben zur Vergütung des Vorstandes sind im zusammengefassten Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretenden Vorsitzende das eineinhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder der Verwaltung hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

- Herr Dr. Bertrand Malmendier: 125.000 Aktien
- Herr Dr. Roland Folz: 125.000 Aktien
- Herr Karl Ehlerding: 5.614.509 Aktien
- Herr Stavros Efremidis: 6.269.584 Aktien
- Herr Ralf Struckmeyer: 150.000 Aktien

Mitteilungen nach WpHG

Folgende Schwellenwerte wurden gemäß §§ 21, 22 WpHG in den Jahren 2018 und 2019 berührt und der Gesellschaft mitgeteilt. Für die ausführlichen Meldungen verweisen wir auf Anlage 2 zum Anhang, dem Spiegel der Mitteilungen nach WpHG.

Datum der Mitteilung	Meldepflichtiger	Stimmrechte (neu)	Stimmrechtsanteil	Instrumente (neu)	Anteil Instrumente	Summe der Anteile	Berührte Schwellen
09.04.2018	Herr Ross Turner	0	0,00 %	8.906.250	8,19 %	8,19 %	Überschreitung 5 % Instrumente
09.04.2018	Herr Karl Philipp Ehlerding	8.994.000	8,27 %			8,27 %	Überschreitung 3 %, 5 % Stimmrechte
09.04.2018	Herr Norbert Ketterer	3.750.000	3,45 %			3,45 %	Überschreitung 3 % Stimmrechte
09.04.2018	Deutsche Asset Management Investment GmbH	11.402.075	10,48 %			10,48 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
11.04.2018	OZ Master Fund, Ltd.	12.997.902	11,95 %			11,95 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10% Stimmrechte
11.04.2018	Herr Amir Dayan.	3.500.000	3,22 %			3,22 %	Überschreitung 3 % Stimmrechte
11.04.2018	Frau Maria Saveriadou	3.500.000	3,22 %			3,22 %	Überschreitung 3 % Stimmrechte
12.04.2018	Pelham Long/Short Small Cap Ltd	0	0,00 %	8.906.250	8,19 %	8,19 %	Überschreitung 5 % Instrumente

12.04.2018	Herr Karl Ehlerding	5.505.500	5,06 %			5,06 %	Überschreitung 3 %, 5 % Stimmrechte
12.04.2018	Herr Stavros Efremidis	6.250.000	5,75 %	6.800.000	6,25 %	12,00 %	Überschreitung 3 %, 5 % Stimmrechte und 5 % Instrumente und Überschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
16.04.2018	Och-Ziff Capital Management Group LLC	15.000.000	13,79 %			13,79 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
16.04.2018	Morgan Stanley	11.193.667	10,29 %	8.509	0,01 %	10,30 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte
16.04.2018	Morgan Stanley	6.471.180	5,95 %			5,95 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte
16.04.2018	Morgan Stanley	12.874.639	11,84 %			11,84 %	
16.04.2018	Morgan Stanley						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
19.04.2018	Morgan Stanley	13.157.216	12,10 %			12,10 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
19.04.2018	Morgan Stanley	10.717.061	9,85 %	27.135	0,02 %	9,88 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte
19.04.2018	Morgan Stanley	8.945.058	8,23 %			8,23 %	Überschreitung 3 %, 5 % Stimmrechte
24.04.2018	Morgan Stanley	4.215.070	3,88 %			3,88 %	Unterschreitung 5 % Stimmrechte
24.04.2018	Morgan Stanley	6.872.167	6,32 %	110.820	2,21 %	8,53 %	
02.05.2018	Morgan Stanley	6.257.256	5,75 %			5,75 %	Überschreitung 5 % Stimmrechte
03.05.2018	Morgan Stanley	6.830.929	6,28 %	4.115.101	3,78 %	10,07 %	Überschreitung 5 % Stimmrechte und Überschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
03.05.2018	Deutsche Asset Management S.A.	4.314.119	3,97 %			3,97 %	Überschreitung 3 % Stimmrechte
04.05.2018	Morgan Stanley	6.719.416	6,18 %	4.115.101	3,78 %	9,96 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
07.05.2018	Och-Ziff Capital Management Group LLC						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
07.05.2018	OZ Master Fund, Ltd						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
14.05.2018	Morgan Stanley	8.127.333	7,47 %	4.115.101	3,78 %	11,26 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
22.05.2018	Morgan Stanley	8.310.189	7,64 %	4.115.101	3,78 %	11,43 %	
06.06.2018	Deutsche Asset Management S.A.	1.830.419	1,68 %			1,68 %	Unterschreitung 3 % Stimmrechte
15.06.2018	Morgan Stanley	6.602.718	6,07 %	4.115.101	3,78 %	9,86 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
17.07.2018	Morgan Stanley	8.492.396	7,81 %	4.115.101	3,78 %	11,59 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte und Instrumente
07.08.2018	Morgan Stanley	10.932.864	10,05 %	1.826.000	1,68 %	11,73 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte
08.08.2018	Morgan Stanley	10.657.977	9,80 %	1.826.000	1,68 %	11,48 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte

01.10.2018	Morgan Stanley						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
04.10.2018	Morgan Stanley	10.697.690	9,84 %	1.816.716	1,67 %	11,51 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte
11.10.2018	Morgan Stanley	2.488.800	2,29 %	10.135.000	9,32 %	11,61 %	Unterschreitung 3 % Stimmrechte und Überschreitung 5 % Instrumente
17.10.2018	Morgan Stanley	10.960.434	10,08 %	1.825.999	1,68 %	11,76 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte
29.11.2018	JPMorgan Chase & Co.	12.233.126	11,25 %			11,25 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
12.12.2018	JPMorgan Chase & Co.						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
14.12.2018	Morgan Stanley	13.676.603	12,58 %			12,58 %	Überschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte und Unterschreitung 5 % Instrumente
20.12.2018	Morgan Stanley						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
31.01.2019	OZ Master Fund, Ltd.	10.571.762	9,72 %			9,72 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte
08.02.2019	Herr John Frederik Ehlerding	3.601.048	3,32 %			3,32 %	Überschreitung 3 % Stimmrechte
08.02.2019	Herr Karl Ehlerding	14.676.666	13,50 %			13,50 %	Überschreitung 10 % Stimmrechte
11.02.2019	OZ Master Fund, Ltd.	0	0,00 %			0,00 %	Unterschreitung 3 %, 5 % Stimmrechte
11.02.2019	Och-Ziff Capital Management Group LLC	0	0,00 %			0,00 %	Unterschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
11.02.2019	JPMorgan Chase & Co.	517.577	0,48 %			0,48 %	Unterschreitung 3 %, 5 %, 10 % Stimmrechte
21.02.2019	Herr Karl Ehlerding						Änderung, bzw. Korrektur der Ziele
22.02.2019	DWS Investment GmbH	10.824.353	9,95 %			9,95 %	Unterschreitung 10 % Stimmrechte

Honorar Abschlussprüfer

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG WPG bezog sich auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses der Godewind Immobilien AG. Andere Bestätigungsleistungen betreffen die Erteilung eines Comfort Letters im Rahmen des Börsengangs und der Kapitalerhöhung.

Das Honorar des Abschlussprüfers wird im Konzernabschluss der Godewind AG angegeben.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung des Vorstands und Aufsichtsrats zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist über die Internetseite der Godewind Immobilien AG (<https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/>) einsehbar.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die am 17. Januar 2019 gegründete Tochtergesellschaft Godewind Office VII GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, hat am 24. Januar 2019, eine Büroimmobilie zu einem Kaufpreis i von EUR 140 Mio. und einer Gesamtfläche von rund 55.700 Quadratmetern gekauft. Bei der Immobilie handelt es sich um den als „Herzog-Terrassen“ bekannten Bürokomplex im Zentrum Düsseldorfs. Der Vollzug der Transaktion wird voraussichtlich bis Ende April dieses Jahres erfolgen.

Am 19. Februar 2019 konnte ein erster neuer Kreditvertrag in Höhe von EUR 82 Mio. für drei Assets des Portfolios unterzeichnet werden. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren dient der Refinanzierung der Immobilien ComConCenter in Frankfurt, Airport Business Center in Düsseldorf und Pentahof in Hamburg.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms wurden bis zum Aufstellungszeitpunkt die geplanten 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft.

Arbeitnehmer

Bei der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr im Durchschnitt 12 (Vorjahr: 0) Mitarbeiter (Angestellte) beschäftigt, hiervon fünf leitende Angestellte und sieben Angestellte

5.F Weitere Informationen

1. Der Vorstand und seine Mandate

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Stavros Efremidis Vorsitzender des Vorstands, Berlin	Immobilienkaufmann	<ul style="list-style-type: none">• Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG, Wien, Österreich, bis 4. Mai 2018• Mitglied des Aufsichtsrats der PRIMUS Immobilien AG, Berlin, seit 4. Juni 2018• Geschäftsführer, Invivo Capital GmbH, Berlin• Geschäftsführer, Invivo Management GmbH, Berlin• Geschäftsführer, Invivo Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin
Ralf Struckmeyer Mitglied des Vorstands, Frankfurt am Main	Dipl.-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftsführer, Platin Asset GmbH, Frankfurt am Main

2. Der Aufsichtsrat und seine Mandate

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Dr. Bertrand Malmendier, Berlin (Vorsitzender)	Rechtsanwalt	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none"> • Studio Babelsberg AG, Potsdam Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Beirats, KEST GmbH, Ratingen • Geschäftsführer, MALCON GmbH, Potsdam • Geschäftsführer, BAZECON GmbH, Berlin • Geschäftsführender Partner, Malmendier Hellriegel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Berlin
Dr. Roland Folz, Berlin (Stellvertretender Vorsitzender)	Bankkaufmann	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none"> • NÜRNBERGER Beteiligungsgesellschaft, Nürnberg, bis 24. April 2018 • Fürst Fugger Privatbank AG, Augsburg • Studio Babelsberg AG, Potsdam Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none"> • CEO, solarisBank AG, Berlin

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Karl Ehlerding Hamburg	Dipl.-Kaufmann	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none"> • Maternus-Kliniken, Aktiengesellschaft, Berlin • Elbstein AG, Hamburg • • Salzgitter Aktiengesellschaft, Salzgitter, bis 24. Mai 2018 • WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main bis 6. Juni 2018 • KHS GmbH, Dortmund Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none"> • Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main Geschäftsführer, Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs GmbH, Hamburg

Ausschüsse des Aufsichtsrats und deren Mitglieder

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Frankfurt am Main, den 29. März 2019

Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender

Ralf Struckmeyer
Vorstand

6 Anlage zum Anhang: Stimmrechtsmitteilungen

1. Stimmrechtsmitteilungen vom 9. April 2018

Herr Ross Turner hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Anteil an Instrumenten an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwelle von 5 % der Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 8,19 % (das entspricht 8.906.250 Instrumenten) betragen hat.

Herr Karl Philipp Ehlerding hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,27 % (das entspricht 8.994.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,45 % (das entspricht 3.750.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Deutsche Asset Management GmbH hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,48 % (das entspricht 11.402.075 Stimmrechten) betragen hat.

2. Stimmrechtsmitteilungen vom 9. April 2018 mit Korrekturen vom 12. April 2018

Pelham Long/Short Small Cap Ltd hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Anteil an Instrumenten an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwelle von 5 % der Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 8,19 % (das entspricht 8.906.250 Instrumenten) betragen hat.

Herr Karl Ehlerding hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,06 % (das entspricht 5.505.500 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Stavros Efremidis hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen

von 3 %, 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,75 % (das entspricht 6.250.000 Stimmrechten) betragen hat und Schwelle von 5 % der Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 6,25 % (das entspricht 6.800.000 Instrumenten) betragen hat. In der Summe hat sein Stimmrechtsanteil die Schwelle von 10% der Stimmrechte und Instrumente überschritten und an diesem Tag 12,00 % betragen (das entspricht 13.050.000 Stimmrechten und Instrumenten).

3. Stimmrechtsmitteilungen vom 11. April 2018

Die OZ Master Fund, Ltd. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,95 % (das entspricht 12.997.902 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Amir Dayan hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. April 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 5. April 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,22 % (das entspricht 3.500.000 Stimmrechten) betragen hat.

Frau Maria Saveriadou hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 5. April 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,22 % (das entspricht 3.500.000 Stimmrechten) betragen hat.

4. Stimmrechtsmitteilungen vom 11. April 2018 mit Korrekturen von 16. April 2018

Die Och-Ziff Capital Management Group LLC hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 13,79 % (das entspricht 15.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

5. Stimmrechtsmitteilungen vom 12. April 2018 mit Korrekturen vom 19. April 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 12. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 5. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 12,10 % (das entspricht 13.157.216 Stimmrechten) betragen hat.

6. Stimmrechtsmitteilungen vom 16. April 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 16. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 10. April 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,29 % (das entspricht 11.193.667 Stimmrechten) betragen hat.

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 16. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 9. April 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 5,95 % (das entspricht 6.471.180 Stimmrechten) betragen hat.

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 16. April 2018 freiwillig mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 6. April 2018 verändert hat und an diesem Tag 11,84 % (das entspricht 12.874.639 Stimmrechten) betragen hat.

Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 43 WpHG am 16. April 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 11. April 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient nicht zum Zweck strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, insbesondere im Zusammenhang mit Kundeninteressen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um eine Kombination von Fremdkapital und eigenen Mitteln, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

7. Stimmrechtsmitteilungen vom 19. April 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 19. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 13. April 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,85 % (das entspricht 10.717.061 Stimmrechten) betragen hat.

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 19. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 3. April 2018 die Schwellen von 3 %, 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,23 % (das entspricht 8.945.058 Stimmrechten) betragen hat.

8. Stimmrechtsmitteilungen vom 24. April 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 24. April 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 17. April 2018 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,88 % (das entspricht 4.215.070 Stimmrechten) betragen hat.

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 24. April 2018 freiwillig mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 16. April 2018 verändert hat und an diesem Tag 6,32 % (das entspricht 6.872.167 Stimmrechten) betragen hat.

9. Stimmrechtsmitteilungen vom 2. Mai 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 2. Mai 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 24. April 2018 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,75 % (das entspricht 6.257.256 Stimmrechten) betragen hat.

10. Stimmrechtsmitteilungen vom 3. Mai 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 3. Mai 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 26. April 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte und Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 10,07 % (das entspricht 10.946.030 Stimmrechten und Instrumenten) betragen hat.

Die Deutsche Asset Management S.A. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 3. Mai 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 24. April 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,97 % (das entspricht 4.314.119 Stimmrechten) betragen hat.

11. Stimmrechtsmitteilungen vom 3. Mai 2018 mit Korrekturen vom 4. Mai 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 3. Mai 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 26. April 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte und Instrumente unterschritten hat und an diesem Tag 9,96 % (das entspricht 10.834.517 Stimmrechten und Instrumenten) betragen hat.

12. Stimmrechtsmitteilungen vom 7. Mai 2018

Och-Ziff Capital Management Group LLC hat uns in ihrem eigenem Namen und im Namen ihrer Tochtergesellschaften Och-Ziff Holding Corporation, OZ Management L.P. und Och-Ziff Management Europe Ltd. gemäß § 43 WpHG am 7. Mai 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 3. April 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient ausschließlich der Erzielung von Handelsgewinnen.
- Die Mitteilungspflichtige beabsichtigt derzeit nicht innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Die Mitteilungspflichtigen streben keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Mittel der Kunden, die von den Mitteilungspflichtigen oder deren Tochterunternehmen verwaltet werden. Die Mitteilungspflichtigen haben daher keine Eigen- oder Fremdmittel zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen.

OZ Master Fund, Ltd hat uns gemäß § 43 WpHG am 7. Mai 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 3. April 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient ausschließlich der Erzielung von Handelsgewinnen.
- Die Mitteilungspflichtige beabsichtigt derzeit nicht innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Die Mitteilungspflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Mittel der Kunden, die Ihr Geld bei der Mitteilungspflichtigen investiert haben.

13. Stimmrechtsmitteilungen vom 14. Mai 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 14. Mai 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 4. Mai 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte und Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 11,26 % (das entspricht 12.242.434 Stimmrechten und Instrumenten) betragen hat.

14. Stimmrechtsmitteilungen vom 22. Mai 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 22. Mai 2018 freiwillig mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 11. Mai 2018 verändert hat und an diesem Tag 7,64 % (das entspricht 8.310.189 Stimmrechten) betragen hat.

15. Stimmrechtsmitteilungen vom 6. Juni 2018

Die Deutsche Asset Management S.A. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 6. Juni 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 22. Mai 2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 1,68 % (das entspricht 1.830.419 Stimmrechten) betragen hat.

16. Stimmrechtsmitteilungen vom 15. Juni 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 15. Juni 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 8. Juni 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte und Instrumente unterschritten hat und an diesem Tag 9,86 % (das entspricht 10.717.819 Stimmrechten und Instrumenten) betragen hat.

17. Stimmrechtsmitteilungen vom 17. Juli 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 17. Juli 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 10. Juli 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte und Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 11,59 % (das entspricht 12.607.497 Stimmrechten und Instrumenten) betragen hat.

18. Stimmrechtsmitteilungen vom 7. August 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 7. August 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 30. Juli 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,05 % (das entspricht 10.932.864 Stimmrechten) betragen hat.

19. Stimmrechtsmitteilungen vom 7. August 2018 mit Korrekturen vom 8. August 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 7. August 2018 mitgeteilt, dass ihr

Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 31. Juli 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,80 % (das entspricht 10.657.977 Stimmrechten) betragen hat.

20. Stimmrechtsmitteilungen vom 1. Oktober mit Korrekturen vom 1. Oktober 2018

Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 43 WpHG am 1. Oktober 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10%-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 25. September 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient nicht zum Zweck strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahrung von Kundeninteressen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um eine Kombination von externen und eigenen Mitteln, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

21. Stimmrechtsmitteilungen vom 4. Oktober 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 4. Oktober 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 28. September 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,84 % (das entspricht 10.697.690 Stimmrechten) betragen hat.

22. Stimmrechtsmitteilungen vom 11. Oktober 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. Oktober 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 5. Oktober 2018 die Schwellen von 3 %, 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,29 % (das entspricht 2.488.800 Stimmrechten) betragen hat und Schwelle von 5 % der Instrumente überschritten hat und an diesem Tag 9,32 % (das entspricht 10.135.000 Instrumenten) betragen hat.

23. Stimmrechtsmitteilungen vom 1. Oktober 2018 mit Korrekturen vom 17. Oktober 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 1. Oktober 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 28. September 2018 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,08 % (das entspricht 10.960.434 Stimmrechten) betragen hat.

24. Stimmrechtsmitteilungen vom 9. November 2018 mit Korrektur vom 14. Dezember 2018

Morgan Stanley hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 9. November 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 2. November 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 12,58 % (das entspricht 13.676.603 Stimmrechten) betragen hat.

25. Stimmrechtsmitteilungen vom 28. November 2018 mit Korrektur vom 29. November 2018

JPMorgan Chase & Co. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 28. November 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 20. November 2018 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,25 % (das entspricht 12.233.126 Stimmrechten) betragen hat.

26. Stimmrechtsmitteilungen vom 12. Dezember 2018

JPMorgan Chase & Co. hat uns gemäß § 43 WpHG am 12. Dezember 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10%-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 26. November 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient nicht zum Zweck strategischer Ziele oder der Erzielung von Handelsgewinnen.
- Der Meldepflichtige könnte innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Mittel der Kunden, die Ihr Geld bei der Mitteilungspflichtigen investiert haben.

27. Stimmrechtsmitteilungen vom 20. Dezember 2018

Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA, hat uns gemäß § 43 WpHG am 20. Dezember 2018 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 11. Dezember 2018 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient nicht zum Zweck strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahrung von Kundeninteressen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um eine Kombination von externen und eigenen Mitteln, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

28. Stimmrechtsmitteilungen vom 31. Januar 2019

OZ Master Fund, Ltd. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 21. Januar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 25. Januar 2019 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,72 % (das entspricht 10.571.762 Stimmrechten) betragen hat.

29. Stimmrechtsmitteilungen vom 8. Februar 2019

Herr John Frederik Ehlerding hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 8. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 4. Februar 2019 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,32 % (das entspricht 3.601.048 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Karl Ehlerding hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 8. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 4. Februar 2019 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 13,50 % (das entspricht 14.676.666 Stimmrechten) betragen hat.

30. Stimmrechtsmitteilungen vom 8. Februar 2019 mit Korrektur vom 11. Februar 2019

OZ Master Fund, Ltd. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 8. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 4. Februar 2019 die Schwellen von 3 %, 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Och-Ziff Capital Management Group LLC hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 8. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 4. Februar 2019 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,00 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

31. Stimmrechtsmitteilungen vom 11. Februar 2019

JPMorgan Chase & Co. hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 11. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 5. Februar 2019 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,48 % (das entspricht 517.577 Stimmrechten) betragen hat.

32. Stimmrechtsmitteilungen vom 21. Februar 2019

Herr Karl Ehlerding hat uns gemäß § 43 WpHG am 21. Februar 2019 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 11. Februar 2019 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient nicht zum Zweck strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige könnte innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise erlangen.
- Der Meldepflichtige ist bereits Mitglied im Aufsichtsrat und strebt darüber hinaus keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Eigenkapital, das der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

33. Stimmrechtsmitteilungen vom 22. Februar 2019

Die DWS Investment GmbH hat uns gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG am 22. Februar 2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Godewind Immobilien AG am 18. Februar 2019 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,95 % (das entspricht 10.824.353 Stimmrechten) betragen hat.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns	18
a. Geschäftsmodell des Konzerns	18
b. Struktur des Konzerns	18
c. Ziele und Strategien des Konzerns	19
d. Steuerungssystem	20
2. Wirtschaftsbericht	21
a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	22
c. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	22
d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns	23
3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG	27
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	28
a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung	28
b. Unternehmensführung und Corporate Governance	29
c. Risikomanagementsystem	29
d. Risikobericht und Einzelrisiken	32
e. Chancen	33
f. Prognosebericht	33
5. Vergütungsbericht	34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Die Godewind Immobilien AG hat von der Möglichkeit gemäß § 315 Abs. 5 HGB Gebrauch gemacht und einen zusammengefassten Lagebericht für den Godewind-Konzern und die Godewind Immobilien AG erstellt. Da der Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Godewind Immobilien AG und des Godewind-Konzerns weitgehend übereinstimmen, beziehen sich die folgenden Ausführungen, insbesondere die Zahlenangaben, soweit nicht anders vermerkt, auf den Godewind-Konzern.

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

a. Geschäftsmodell des Konzerns

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

Mit dem erfolgten Börsengang am 5. April 2018 und dem Emissionserlös in Höhe von brutto EUR 375 Mio. wurde dafür die finanzielle Grundlage geschaffen. Godewind ist seitdem im Prime Standard, dem deutschen Börsensegment mit dem höchsten Transparenzlevel, notiert.

Die Erfolgsfaktoren unseres Unternehmens sind das ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Know-how des Managements und der Mitarbeiter sowie ein weitreichendes Netzwerk im Immobilien- und Kapitalmarkt. Das Managementteam und der Mitarbeiterstamm bestehen aus ausgewiesenen Immobilienspezialisten mit langjähriger Erfahrung und Expertise am Finanz- und Kapital-

markt. Diese Struktur erlaubt es der Godewind Immobilien AG, in dem sehr kompetitiven Markt für Gewerbeimmobilien lukrative Objekte zu identifizieren, zu akquirieren und die Werte dieser Assets zu heben. Die Stärke liegt dabei vor allem in der Umsetzung sehr komplexer Immobilien-, Finanzierungs- und Kapitalmarkttransaktionen mit hoher Transaktionsgeschwindigkeit und -zuverlässigkeit zum Vorteil aller Geschäftspartner. Gleichzeitig profitiert das Unternehmen von dem langjährigen und umfangreichen Track Record bei der Schaffung von Shareholder Value in verschiedenen börsennotierten Unternehmen der Immobilienbranche.

b. Struktur des Konzerns

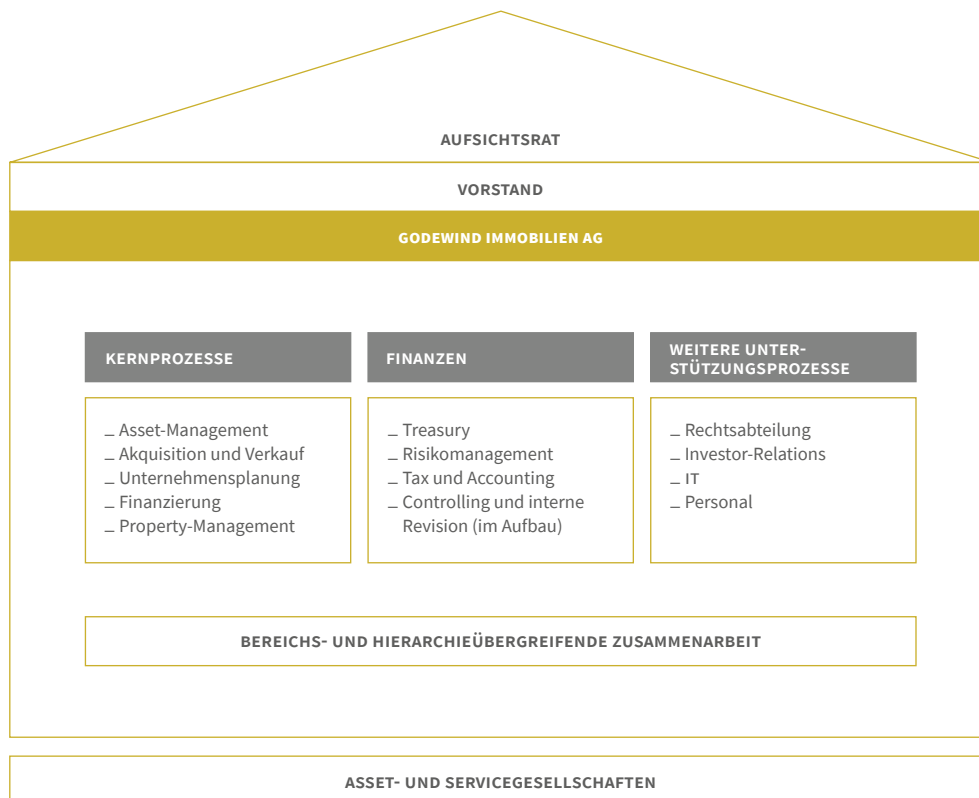
Die Godewind AG ist 2015 aus dem Formwechsel einer bestehenden GmbH hervorgegangen. Ende 2017 erfolgte die Umbenennung in Godewind Immobilien AG sowie die Anpassung des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstands an das aktuelle Geschäftsmodell.

Die Godewind Immobilien AG nimmt seither 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 werden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern neben der Godewind Immobilien AG weitere 15 Gesellschaften (im Vorjahr: keine Tochtergesellschaften). Die Managementaktivitäten erfolgen an den Bürostandorten in Frankfurt am Main und Berlin.

Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über ein Portfolio von vier Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Kirchheim bei München und Düsseldorf mit einem Marktwert in Höhe von

insgesamt EUR 300,9 Mio. Darüber hinaus wurden im Dezember 2018 und Januar 2019 fünf Büroimmobilien, verteilt auf die Standorte Hamburg, Frankfurt am Main, Großraum München und Düsseldorf, für einen Kaufpreis von insgesamt EUR 434,9 Mio. erworben, bei denen das Closing nach dem Stichtag erfolgt ist bzw. kurz bevorsteht.

Die organisatorische prozessorientierte Struktur stellt sich wie folgt dar:



Die Godewind Immobilien 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 (Vorsitz), Dr. Roland Folz und Karl Ehlerding.

Die Zusammenarbeit der Unternehmensbereiche wird gefördert durch die flache Hierarchie, die schlanke Struktur sowie die direkten Kommunikationswege. Dadurch werden Entscheidungen zügig herbeigeführt und umgesetzt. Dabei zeichnet Godewind eine besondere Flexibilität aus, mit der das Unternehmen schnell und effizient auf aktuelle Marktentwicklungen reagieren und Akquisitions- und Veräußerungschancen konsequent nutzen kann. Insbesondere im Akquisitionsbereich verfügt das Management

über ein hervorragendes Netzwerk, das den Zugang zu attraktiven Off-Market-Transaktionen ermöglicht. Für die Bearbeitung juristischer, immobilienwirtschaftlicher oder betriebswirtschaftlicher Spezialthemen greift Godewind auf ein kompetentes Beraternetzwerk zurück.

Die Godewind Immobilien AG verfügt über erhebliche steuerliche Verlustvorräte sowie ein steuerliches Einlagekonto, wodurch Steuervorteile für die Gesellschaft und die Anteilseigner erzielt werden können.

c. Ziele und Strategien des Konzerns

Godewind 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 Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland mit einem Wert von etwa EUR 3 Mrd. aufzubauen.

Innerhalb des Gewerbeimmobilienportfolios sollen die Ankäufe gemäß einer dreistufigen Strategie dem Core(+)-, Opportunistic- oder Manage-2-Core-Portfolio zugeteilt werden:

Core(+)-Portfolio: Das Bestandsportfolio besteht aus Assets, die langfristig im Portfolio 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. Dieses Portfolio umfasst zum Stichtag zwei Objekte mit einem Marktwert von EUR 78,2 Mio.

Opportunistic-Portfolio: Im Zuge von Portfoliotransaktionen oder aus Spezialsituationen erworbene Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder Beschaffenheit nicht dem Investitionsfokus entsprechen, sollen dem Verkaufs- und Opportunitätsportfolio zugeführt werden. Der aus der Veräußerung generierte Cash-flow soll primär in die Stärkung des Bestands- und Manage-2-Core-Portfolios investiert oder für Dividendenzahlungen genutzt werden. Zum Stichtag werden dieser Kategorie keine Objekte zugeordnet.

Manage-2-Core-Portfolio: Das Manage-2-Core-Portfolio enthält Assets mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Mit aktivem Asset-Management wird beabsichtigt, das Potenzial dieser Bestände zu heben. Dieses Portfolio umfasst zum Stichtag zwei Objekte mit einem Marktwert von EUR 222,7 Mio.

d. Steuerungssystem

Die Godewind Immobilien AG hat das Ziel, die Wertschöpfungspotenziale durch aktives Management der Immobilien zu heben, um eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Das Steuerungssystem umfasst die Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung anhand einer regelmäßigen Überprüfung der wesentlichen Kennzahlen (KPI) erfolgt. Da die operative Geschäftstätigkeit zum Ende des Berichtsjahres mit den ersten Akquisitionen aufgenommen wurde, spiegeln die folgenden Aussagen zum Teil die Zielstruktur wider, wie sie im Laufe des Jahres 2019 vollständig umgesetzt werden soll.

Als Basis dient die Unternehmensplanung, die gemeinsam mit den relevanten Fachabteilungen erstellt und unterjährig anhand von Kennzahlen regelmäßig überprüft und, wenn notwendig, angepasst wird.

Der Vorstand verwendet zur Steuerung der Gruppe die Funds from Operations und die EPRA-NAV-Kennzahlen als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die im Folgenden definiert sind:

- Die Funds from Operations (FFO I) umfassen das Periodenergebnis, bereinigt um Veräußerungsergebnis, Abschreibungen, Bewertungsergebnis der Immobilien, Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, Einmal- und Sondereinflüsse, Finanzierungs- und Transaktionskosten, Ertragsteuern einschließlich latenter Steuern
- Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor nicht beherrschenden Anteilen), bereinigt um die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Darüber hinaus werden weitere immobilien-spezifische Kennzahlen im Rahmen der Unternehmenssteuerung berücksichtigt:

- Die annualisierten Nettomieteinnahmen umfassen die aufs Jahr hochgerechneten Nettomieteinnahmen zum Berichtszeitpunkt
- der Net Loan-to-Value (Net LTV), d. h. das Verhältnis aus Netto-Finanzschulden (Bank- und Leasing-Verbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel) zum Marktwert der Immobilien
- der WALT, d. h. der gewichtete Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeiten

Die Haupteinflussfaktoren der wesentlichen Kennzahlen ergeben sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios und der Finanzierungsstruktur.

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird im Rahmen des Asset-Managements kontinuierlich überwacht. Insbesondere werden dabei die Höhe und die Laufzeit der Mieteinnahmen der Mietvertragslaufzeiten und des Vermietungsstands optimiert. Die Finanzierungsstruktur und die Einhaltung von finanziellen und objektspezifischen Covenants werden regelmäßig überprüft. Dadurch können notwendige Schritte zur Risikominimierung oder Ergebnisoptimierung frühzeitig erkannt und eingeleitet werden.

Der bedeutsamste Leistungsindikator nach HGB zur Steuerung der Muttergesellschaft ist der Jahresüberschuss vor Steuern und Sondereffekten, da dieser maßgeblich die Dividendenfähigkeit widerspiegelt.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung¹

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland schwächte sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr etwas ab. Nach Rückgängen um 0,2 % im dritten Quartal und einem allenfalls geringen Wachstum im vierten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % (im Vorjahr 2,2 %). Die Rezessionsrisiken stiegen. Als Ursachen hierfür gelten vor allen Dingen die Unsicherheiten über internationale Entwicklungen wie der bevorstehende Brexit oder der Handelsstreit der USA mit Europa und China.

Der anhaltende Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex zum Jahresende 2018 und zu Beginn des Jahres 2019 deutet ebenfalls darauf hin, dass sich die Konjunkturlage eintrübt. Die aktuellen Wachstumsprognosen der Bundesregierung sowie des Instituts für Weltwirtschaft für 2019 liegen derzeit bei 1%. 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 die Immobilienwirtschaft gehören, weiterhin gut laufen.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich für die Beschäftigten weiter. Zum Jahresende 2018 waren ca. 2,2 Mio. Personen als arbeitslos gemeldet und damit 7,7 % weniger als ein Jahr davor. Die Arbeitslosenquote betrug damit 4,8 %. 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 Jahresdurchschnitt 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 Facharbeitkräften einem weiteren Wachstum vermehrt entgegen. Bauleistungen dürften sich dadurch weiter verteuern. Aus steuerlicher Sicht bleibt zu beobachten, wie sich die geplante Reform der Grundsteuer gestaltet.

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-Standorten² die Büroflächen nur in überschaubaren Größenordnungen ausgeweitet wurden. Damit verknappte sich das Angebot spürbar. In Berlin, München und Stuttgart sank die Leerstandsquote auf 2 %, in Hamburg und Köln auf etwa 4 %. Größere Leerstandsreserven waren mit 7 bzw. 8 % nur noch in Düsseldorf und Frankfurt zu verzeichnen. Damit wird es für die Unternehmen immer schwieriger, in den gewünschten Lagen größere zusammenhängende Flächen anzumieten. Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich daher auch im Geschäftsjahr 2019 positiv entwickeln.

Im Bereich der Investments in Wirtschaftsimmobilien waren Büroimmobilien im Jahr 2018 gemessen am Investitionsvolumen am beliebtesten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das investierte Kapital von EUR 24,4 Mrd. auf EUR 28,8 Mrd., insbesondere aufgrund einiger großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich. Gemessen am Flächenumsatz verlief das Jahr 2018 ebenfalls sehr erfolgreich. Es wurden 6,1 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum in den größten Büromärkten umgesetzt, was einem Plus von 12 % gegenüber dem Zehnjahresmittel (5,4 Mio. m²) entspricht. Die zahlreichen Eigennutzerumsätze und die deutliche Zunahme an Vorvermietungen bzw. Vermietungen im Bau deuten auf eine weitere Anspannung des Büroimmobilienmarktes hin.

Demzufolge stiegen auch die Spitzenmieten an den Top-Standorten im achten Jahr in Folge an und lagen Ende 2018 bei EUR 30,70 pro m² Bürofläche (+5,9 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Kaufpreisentwicklung von Büroflächen erzielte im Berichtsjahr Rekordwerte. An den Top-Standorten legte sie im Durchschnitt um 11,5 % zu und war mit ca. EUR 11.000 pro m² erstmals fünfstellig. Teuerster Standort war weiterhin München mit ca. EUR 13.750 pro m², dicht gefolgt von Frankfurt mit EUR 13.650 pro m². Am günstigsten unter den Top-Standorten waren Düsseldorf (EUR 8.370 pro m²), Stuttgart (EUR 7.140 pro m²) und Köln (EUR 6.930 pro m²).

Im Jahresverlauf sanken die Nettoanfangsrenditen erneut über alle Städtelassen. In den Top-Standorten lag der gewichtete Durchschnitt für Core-Immobilien Ende 2018 bei 3,0 % und damit lediglich zehn Basispunkte unterhalb des Vorjahreswertes. Hier zeichnet sich somit eine Bodenbildung ab.

¹ Die Aussagen in diesem Abschnitt basieren auf dem „Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2019 des Rats der Immobilienweisen“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., der Publikation der Fachthemenreihe der DZ HYP „Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019“ sowie eigenen Beobachtungen.

² Top-Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Das Management der Godewind Immobilien AG 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 Jahres 2018 wurde geprägt vom Börsengang der Gesellschaft am 5. April 2018, vom Aufbau der Organisation und des Mitarbeiterstamms sowie von den ersten Akquisitionen in der zweiten Jahreshälfte.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden 93.750.000 neue Stückaktien zu einem Angebotspreis von EUR 4,00 je Aktie begeben. Durch den Börsengang flossen Godewind Mittel in Höhe von brutto EUR 375 Mio. zu. Es gelang, den Börsengang als einen sogenannten Blind-Pool-IPO umzusetzen, wobei die Investoren vor allem auf Basis der Akquisitionsstrategie gezeichnet und damit dem Unternehmen einen hohen Vertrauensvorschuss entgegengebracht haben. Dies unterstreicht einmal mehr die große Expertise des Godewind-Teams in der Immobilien- und Finanzbranche.

Die im Rahmen des Börsengangs akquirierten Mittel bildeten die Basis für die folgenden Immobilienerwerbe:

Am 13. September 2018 wurde im Rahmen eines Asset Deals die Büroimmobilie ComConCenter (CCC) in Frankfurt am Main erworben. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 35,6 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche des Objekts beträgt ca. 16.300 m². Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 31. Oktober 2018.

Mit Kaufvertrag vom 16. Oktober 2018 hat Godewind das Objekt Airport Business Center (ABC) am Düsseldorfer Flughafen im Wege des Asset Deals erworben. Es handelt sich um eine Büroimmobilie. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 42,7 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 13.100 m² zzgl. 256 Stellplätzen. Das Closing erfolgte zum 30. November 2018.

Gemäß der Akquisitionsstrategie wurden beide Objekte dem Core(+)-Portfolio zugeordnet. Es handelt sich jeweils um Büroimmobilien in attraktiven Lagen. Bei dem Düsseldorfer Objekt beträgt der Leerstand derzeit ca. 17 % und bei der Frankfurter Immobilie ca. 12 %. Zu den Ankermietern zählen diverse namhafte Service- und Industrieunternehmen.

Am 24. Oktober 2018 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb des Sunsquare in Kirchheim bei München abgeschlossen. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb dieser Büroimmobilie im Wege des Asset Deals in Höhe von EUR 32,0 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 18.800 m² zzgl. 645 Stellplätzen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 15. Dezember 2018.

Die Immobilie gehört zum Manage-2-Core-Portfolio. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau (derzeit 63 %), Mietanpassungen und Mietvertragsverlängerungen gehoben werden.

Zusätzlich verfügt der erworbene Komplex über eine Ausbaureserve von rund 15.500 m².

Durch Kaufvertrag vom 31. Oktober 2018 hat der Konzern im Rahmen eines Share Deals 89,9 % der Anteile an der Gesellschaft erworben, die Eigentümerin des Bürogebäudes Frankfurt Airport Center (FAC) am Frankfurter Flughafen ist. Der Kaufpreis in Höhe von rund EUR 169,5 Mio. wurde abzüglich der bestehenden Finanzierung (EUR 88,0 Mio.) aus Eigenmitteln bereitgestellt. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 48.500 m² inklusive 182 Pkw-Stellplätzen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 28. Dezember 2018.

Das Potenzial dieser Immobilie soll im Rahmen der Manage-2-Core-Strategie entwickelt werden. Das FAC ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Es befindet sich direkt am Terminal 1 des Frankfurter Flughafens. Mieter sind diverse Airlines sowie Dienstleistungsunternehmen.

Mit einem Leerstand von ca. 18 % – unter Berücksichtigung der bereits unterschriebenen, aber noch nicht begonnenen Mietverträge – bietet das FAC ein deutliches Wertsteigerungspotenzial. Mit der Umsetzung eines umfassenden Modernisierungskonzepts und der damit verbundenen Repositionierung des Objekts soll der Leerstand mittelfristig vollständig abgebaut werden.

c. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Darüber hinaus wurden bis heute die folgenden Akquisitionen getätigt, bei denen das Closing nach dem Bilanzstichtag erfolgt ist oder noch aussteht:

Mit Kaufvertrag vom 19. November 2018 hat Godewind im Wege eines Asset Deals den Bürokomplex Pentahof in der Nähe des Hamburger Flughafens zu einem Kaufpreis von EUR 60,6 Mio. erworben. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 24.700 m², außerdem sind 347 Tiefgaragenparkplätze und 113 Außenparkplätze vorhanden. Der Vollzug erfolgte am 31. Januar 2019.

Die Jahresnettokaltniete liegt deutlich unter der erzielbaren Marktmiete. Das Objekt ist vollständig vermietet. Ankermieter ist ein globaler Mineralölkonzern mit ausgezeichneter Bonität. Durch ein aktives Asset-Management soll das Potenzial der Immobilie gehoben werden, konkret durch Mietvertragsverlängerungen sowie Mietpreisanpassungen.

Mit Kaufverträgen vom 11. Dezember 2018 wurden zwei weitere Büroimmobilien in Hamburg-Eppendorf (Quartier am Zeughaus) und Frankfurt am Main (Y 2) im Wege eines Asset Deals erworben. Der Kaufpreis beträgt insgesamt rund EUR 205,0 Mio. Die vermietbaren Flächen umfassen insgesamt ca. 74.500 m², außerdem sind 1.349 Pkw-Stellplätze vorhanden. Das Objekt Y 2 ging am 14. Februar 2019 über. Der Zugang des Objekts Quartier am Zeughaus ist für den 30. April 2019 vorgesehen.

Entsprechend der Akquisitionsstrategie handelt es sich auch bei diesen Objekten um Büroimmobilien in attraktiven Lagen mit Aufwertungspotenzial. Bei dem Frankfurter Objekt beträgt der Leerstand 35,3% und bei der Hamburger Immobilie 10,6%. Zu den Ankermietern zählen neben öffentlich-rechtlichen Dienstleistern auch diverse namhafte europäische Service- und Industrieunternehmen.

Durch aktives Asset-Management sollen die Kennziffern deutlich gesteigert werden. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau, Mietanpassungen und Mietvertragsverlängerungen mit Ankermietern gehoben werden. Die derzeitigen Durchschnittsmieten bewegen sich unter den aktuellen Marktmieten.

Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2018 wurde im Großraum München im Rahmen eines Asset Deals die Büroimmobilie Eight Dornach zu einem Nettokaufpreis von EUR 30 Mio. erworben. Die Immobilie liegt im Businesspark ExpoGate in Aschheim-Dornach direkt an der Stadtgrenze zu München. Sie umfasst eine Mietfläche von rund 17.600 m² und verfügt über 279 Pkw-Stellplätze. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu München und einer optimalen Infrastruktur haben sich viele namhafte Konzerne in Aschheim-Dornach niedergelassen. Diese Immobilie ging am 31. Januar 2019 zu.

Auch diese Immobilie bietet ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial. Die Leerstandsquote betrug zum 31. März 2019 noch ca. 51,0%. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau und Neuvermietungen gehoben werden. Die derzeitige Durchschnittsmiete liegt deutlich unter der aktuellen Marktmiete für Büroflächen. Aufgrund des geplanten Leerstandsabbaus wird mit einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen gerechnet.

Mit Kaufvertrag vom 24. Januar 2019 hat der Konzern eine weitere Büroimmobilie zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 140 Mio. und mit einer Gesamfläche von ca. 55.700 m² erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um den als „Herzogterrassen“ bekannten Bürokomplex im Zentrum Düsseldorfs. Der Vollzug der Transaktion wird bis Ende April 2019 erfolgen.

Am 7. Februar 2019 konnte ein erster neuer Kreditvertrag in Höhe von EUR 82 Mio. für drei Assets des Portfolios unterzeichnet werden. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren dient der Refinanzierung der Immobilien ComConCenter in Frankfurt, Airport Business Center in Düsseldorf und Pentahof in Hamburg. Die Finanzierung wurde von der DZ HYP AG gezeichnet. Bereits mit der Akquisition des Frankfurt Airport Centers im Oktober 2018 wurde eine bestehende Finanzierung in Höhe von EUR 88 Mio. mit einem Zinssatz von 1,87% p. a. übernommen.

Mit Abschluss des neuen Kreditvertrags zu einem attraktiven Zinssatz von 1,09% p. a. bei einer Laufzeit von fünf Jahren sinkt der Zinssatz der bestehenden Bankdarlehen des Portfolios auf durchschnittlich rund 1,5% p. a. Der Abschluss der Transaktion trägt erheblich zur Stärkung der zukünftigen Finanz- und Ertragslage sowie zur Dividendenfähigkeit des Unternehmens bei.

Der nun erfolgreich abgeschlossenen Transaktion sollen weitere Finanzierungen unter Berücksichtigung der Assets Quartier am Zeughaus in Hamburg, Herzogterrassen in Düsseldorf, Y 2 in Frankfurt sowie Sunsquare und Eight Dornach im Großraum München folgen.

d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

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

Ertragslage

IN TEUR	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	577	0
Betriebliche Erträge	49	43
Personalaufwand	-4.114	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.350	-481
Betriebsergebnis (EBITDA)	-6.838	-446
Abschreibungen	-23	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.756	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.895	-446
Finanzergebnis	-255	496
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.640	50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.488	0
Konzernjahresergebnis	10.128	50
Sonstiges Ergebnis	-52	-616
Gesamtergebnis	10.076	-566
FFO I	-3.769	16

Die Ertragslage ist insbesondere positiv geprägt durch das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung wurde mit den Bestandsobjekten erzielt, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel Ende Oktober bis Dezember 2018 stattfand (ComConCenter, Airport Business Center Düsseldorf, Sunsquare und Frankfurt Airport Center). Es enthält die in den beiden letzten Monaten des Jahres erzielten Erlöse aus der Objektbewirtschaftung (TEUR 712) abzüglich der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung (TEUR 135).

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. Insbesondere durch professionelle Verhandlungsführung und Reaktionsschnelligkeit in den Kaufvertragsverhandlungen, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Liquidität, gelang es bei den Akquisitionen des Bestandsportfolios insgesamt, gute Kaufpreise der Immobilien zu realisieren. Das Bewertungsergebnis entfällt mit etwa EUR 8,8 Mio. auf das FAC, in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. auf die Immobilie Sunsquare, in Höhe von rund EUR 0,7 Mio. auf das CCC sowie gegenläufig in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. auf die Immobilie ABC. Zur Immobilienwertermittlung verweisen wir im Übrigen auf die detaillierten Angaben im Konzernanhang.

Der Anstieg der Personalaufwendungen folgt aus dem Aufbau des Mitarbeiterstamms auf 19 Mitarbeiter inklusive Vorstand zum Jahresende.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Aufwendungen für unrealisierte Projekte, Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und den Immobilienakquisitionen sowie sonstige Verwaltungskosten.

Das Finanzergebnis resultiert überwiegend aus Gebühren für die Verwahrung der liquiden Mittel.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich ausschließlich aus latenten Steuern zusammen, die auf Basis der vorhandenen Verlustvorträge und der Bilanzierungsunterschiede nach dem deutschen Steuerrecht und den IFRS gebildet wurden.

Die FFO I ermitteln sich wie folgt:

IN TEUR	2018	2017
Konzernperiodenüberschuss	10.128	50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.488	0
EBT	3.640	50
Wertanpassung des Immobilienportfolios gem. IAS 40	-10.756	0
Abschreibungen	23	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-35	-34
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.277	0
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	2.082	0
FFO I	-3.769	16
Anzahl der Aktien (in Tausend)	86.655	1.732
FFO I je Aktie (in EUR)	-0,04	0,01

Die FFO I resultieren aus den operativen Kosten für die Aufnahme der Geschäftstätigkeit und den Ergebnisbeiträgen der ersten erworbenen Immobilien.

Die bereinigten sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für das Aktienoptionsprogramm.

Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte betreffen überwiegend Kosten für abgebrochene Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten.

Vermögens- und Finanzlage

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	300.905	0
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.273	0
Sachanlagen	480	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	292	0
Übrige langfristige Vermögenswerte	325	95
Immaterielle Vermögenswerte	85	0
Aktive latente Steuern	6.711	0
Summe langfristige Vermögenswerte	343.071	95
Kurzfristige Vermögenswerte		
Übriges kurzfristiges Vermögen	2.238	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157.745	19.172
Summe kurzfristige Vermögenswerte	159.983	19.516
Bilanzsumme Aktiva	503.054	19.611
Passiva		
Eigenkapital	397.251	18.561
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten	98.367	0
Pensionsverpflichtungen	408	374
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	73	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	98.848	374
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.795	668
Finanzverbindlichkeiten	28	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.132	8
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	6.955	676
Bilanzsumme Passiva	503.054	19.611

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sowie des Liquiditätsmanagements

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen. Godewind verfügt über ein zentrales Finanzmanagement zur Liquiditätssteuerung. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherstellung einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Überschüssige Liquidität bei Tochtergesellschaften wird, soweit möglich, bei der Muttergesellschaft konzentriert und überwacht. Weitere Informationen über das Management der einzelnen finanziellen Risiken finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

Der Konzern überwacht das Kapital mithilfe des Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (einschließlich der verzinslichen Anleihen und Kredite sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing) abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen die Marktwerte der im Berichtsjahr erworbenen Bestandsobjekte (ComConCenter, Sunsquare, Frankfurt Airport Center und Airport Business Center Düsseldorf).

Die Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betrafen Anzahlungen auf Kaufpreise der Immobilien, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel bis zum Bilanzstichtag noch nicht stattgefunden hat.

Die aktiven latenten Steuern betrafen überwiegend Steuerlatenzen auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Die mit den aktiven verrechneten passiven latenten Steuern betreffen Bewertungsunterschiede zwischen Steuerbilanz und IFRS bei den Bestandsimmobilien. Aufgrund der erwarteten zu versteuernden Ergebnisse im Planungshorizont von fünf Jahren wird davon ausgegangen, einen Teil der Steuererträge aus Verlustvorträgen realisieren zu können.

Der Anstieg des Eigenkapitals und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente resultierte aus der im April 2018 erfolgten Kapitalerhöhung. Die Konzerneigenkapitalquote betrug damit zum Stichtag 78,97%. Der Net Asset Value (NAV) entwickelte sich wie folgt:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	392.803	18.561
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzinstrumente	3.591	0
Net Asset Value (NAV)	396.394	18.561

Die Finanzlage war geprägt durch die im Rahmen des Börsengangs zugeflossenen Mittel (Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit) und die Kaufpreiszahlungen für die ersten Akquisitionen (Cash-flow aus Investitionstätigkeit).

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.453	-228
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-222.960	5.967
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	363.986	11.505
Nettoveränderung der Zahlungsmittel seit Periodenbeginn	138.573	17.244
Zahlungsmittelbestand am 1. Januar	19.172	1.928
Zahlungsmittelbestand am 31. Dezember	157.745	19.172

Die Finanzverbindlichkeiten betrafen im Wesentlichen im Zuge des Erwerbs des FAC übernommene Bankdarlehen und Leasingverpflichtungen. Der zugesagte Betrag des Bankdarlehens beträgt EUR 115 Mio., wovon zum Bilanzstichtag EUR 87,5 Mio. in Anspruch genommen wurden. Der Net Loan-to-Value (Net LTV) betrug zum Stichtag -19,7% (Bank- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), da die liquiden Mittel die Finanzverbindlichkeiten überstiegen.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Gesamtaussage des Konzerns

Der Vorstand ist mit der Geschäftsentwicklung im ersten operativen Jahr sehr zufrieden. Die Mittelzuflüsse aus dem erfolgreichen Börsengang haben die Basis für anschließende Investitionen in Büroimmobilien an Top-Standorten mit hohem Wertsteigerungspotenzial geschaffen. Die ersten vertraglich gesicherten und abgeschlossenen Akquisitionen konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden.

Es gelang darüber hinaus, ein Team aus erfahrenen Immobilien-spezialisten für das Unternehmen zu gewinnen.

Das Ziel, mit ersten vielversprechenden Akquisitionen den Grundstein für eine positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios und des Unternehmens zu schaffen, wurde erreicht.

3 BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER GODEWIND IMMOBILIEN AG

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Mutterunternehmen erläutert. Aufgrund der (Neu-)Aufnahme der Geschäftstätigkeit sind die Jahresabschlussangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

Die Godewind Immobilien AG hat neben der Holding- eine Finanzierungsfunktion für den Gesamtkonzern. Die Finanzierungsfunktion wird durch die Weitergabe liquider Mittel aus Eigenkapitaltransaktionen an verbundene Unternehmen erreicht. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag EUR 220,9 Mio.

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Finanzanlagen	221.032	0
Übriges Anlagevermögen	857	2
Summe Anlagevermögen	221.889	2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	115	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	155.004	19.172
Übriges Umlaufvermögen	1.543	107
Summe Umlaufvermögen	156.662	19.279
Bilanzsumme Aktiva	378.551	19.281
Eigenkapital	376.239	18.345
Rückstellungen	1.559	924
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386	4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	257	0
Übrige Verbindlichkeiten	110	8
Summe Verbindlichkeiten	2.312	936
Bilanzsumme Passiva	378.551	19.281

Die Finanzanlagen umfassen die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die langfristigen Ausleihungen im Rahmen der Konzernfinanzierung.

Der Anstieg des Eigenkapitals und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente resultierte aus dem im April 2018 erfolgreich durchgeführten Börsengang. Die Eigenkapitalquote des Mutterunternehmens betrug damit zum Stichtag 99,4%.

Die Rückstellungen umfassten Pensionsverpflichtungen, Personalrückstellungen und übrige sonstige Rückstellungen (im Vorjahr ausschließlich Pensions- und sonstige Rückstellungen). Die Zahlungsmittel setzen sich aus Barbeständen (EUR 20,0 Mio.) und Commercial Papers (EUR 135,0 Mio.) zusammen. Die Ertragslage des Jahresabschlusses ist geprägt durch Aufwendungen für den

Börsengang und Ausbau des Personals sowie der Organisation. Ein wesentlicher Unterschied zum IFRS-Abschluss ergibt sich aus der erfolgswirksamen Erfassung der Aufwendungen für den Börsengang und den Nichtansatz der latenten Steuern.

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Umsatzerlöse	115	0
Übrige betriebliche Erträge	49	531
Personalaufwand	-2.902	8
Übrige betriebliche Aufwendungen	-13.751	-817
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-234	0
Finanzergebnis	338	-24
Jahresfehlbetrag	-16.385	-318

Die Umsatzerlöse enthielten im Wesentlichen Erlöse aus Konzernumlagen.

Die übrigen betrieblichen Erträge des Vorjahres betrafen periodenfremde Erträge aus Anlagenabgängen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultierte aus dem Aufbau des Teams zur Umsetzung des neuen Geschäftsmodells (im Vorjahr ausschließlich Vorstandsvergütung und Altersversorgung). Zum Bilanzstichtag waren in der Holding 19 Mitarbeiter inklusive Vorstand beschäftigt.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen umfassen insbesondere die Kosten des Börsengangs sowie sonstige Verwaltungskosten (im Vorjahr im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten und Mietaufwendungen).

Zum Stichtag hat sich der Bestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von EUR 19,2 Mio. auf EUR 155,0 Mio. deutlich erhöht. Dem Zufluss aus dem Börsengang von brutto EUR 375,0 Mio. steht eine Begebung von Ausleihungen (EUR 220,9 Mio.) gegenüber.

Prognose

Der Geschäftsverlauf der Godewind Immobilien AG wird zukünftig stark von der Umsetzungsgeschwindigkeit geplanter Immobilienakquisitionen und Finanzierungsmaßnahmen abhängen. Da der Vollzug einzelner Transaktionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Mutterunternehmens erheblich beeinflussen kann, ist eine Prognose für das Folgejahr nur eingeschränkt möglich.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand ein positives Jahresergebnis im mittleren einstelligen Millionenbereich. Bei

Durchführung von Kapitalmaßnahmen im Jahr 2019 kann dieses Ergebnis jedoch durch entsprechende Aufwendungen deutlich reduziert ausfallen. Geplant ist, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Der Bestand an Immobilien im Konzern soll stetig erweitert werden. Basis für das Erweitern des Immobilienbestands ist das Sondieren der zurzeit bestehenden Immobilienpipeline. Mögliche entstehende Transaktionskosten können das Ergebnis maßgeblich beeinflussen.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurden bereits fünf neue Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2019 sind weitere Einstellungen geplant.

Ziel der Abteilung Asset-Management ist es, den Leerstand über das Portfolio hinweg deutlich zu verringern. Falls notwendig, ist darüber hinaus geplant, bestehende Mietverträge zu verlängern. Das Team der Abteilung Asset-Management minimiert über eine aktive Verwaltung den bestehenden Leerstand.

4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung

Die operative Tätigkeit auf Basis des neuen Geschäftsmodells wurde im Berichtsjahr aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird das System zur Unternehmens- und Risikosteuerung stetig weiter ausgebaut. Der Steuerungsansatz stellt sich wie folgt dar:



Die dargestellten Bereiche des integrierten Unternehmens- und Risikosteuerungssystems sind mittlerweile funktionsfähig und werden entsprechend der Geschäftsausweitung stetig weiterentwickelt. So soll die Führungsstruktur zeitnah noch um die Funktion der Internen Revision ergänzt werden.

Der Konzern hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Dies soll bezogen auf den Rechnungslegungsprozess sicherstellen, dass die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden.

Das implementierte System überwacht Risiken des Rechnungslegungsprozesses und umfasst Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung.

Die Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstrukturen sind transparent geregelt und dokumentiert. Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Vier-Augen-Prinzip, d. h. die Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion, ist ein zentrales Element dieses Kontrollsystems.

Der Rechnungslegungsprozess wird durch IT-Standardsoftware unterstützt. Ein Zugriffs- und Berechtigungskonzept bildet die Befugnisse laut den internen Richtlinien ab. Im Konzern besteht ein integriertes zentrales Rechnungswesen. Die konzernerheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben unterliegen regelmäßigen Prüfungen und Aktualisierungen.

Daneben wurden gemäß dem aufgezeigten Risikosteuerungskonzept weitere Prozesse implementiert bzw. Organisationseinheiten geschaffen (oder befinden sich im Aufbau), um den Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu gehört insbesondere das Finanzcontrolling einschließlich der Internen Revision.

In Abschnitt c wird detailliert auf das Risikomanagement(-system) als ein Kernelement des beschriebenen Ansatzes eingegangen.

b. Unternehmensführung und Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet und den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung und auch die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance/> veröffentlicht.

c. Risikomanagementsystem

Im Verlauf des Jahres 2018 wurde ein auf das aktuelle Geschäftsmodell zugeschnittenes Risikomanagementsystem eingeführt, das sich auf alle Unternehmensbereiche des Konzerns (d. h. auch Beteiligungen und Tochtergesellschaften) erstreckt.

Das Ziel des Risikomanagements besteht darin, Risiken kontinuierlich zu erfassen, zu überwachen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduktion zu ergreifen. Das Risikomanagementsystem soll dabei die Anforderungen des Aktiengesetzes und des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.

Unter dem Begriff „Risiko“ versteht Godewind eine mögliche negative Abweichung eines Handlungsergebnisses von einem gesetzten Ziel. Mögliche positive Abweichungen von der Unternehmensplanung werden als „Chance“ bezeichnet.

Risiken sind mit jeder unternehmerischen Tätigkeit untrennbar verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung negativ beeinflussen. Sie resultieren ursachenbezogen aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich wirkungsbezogen in der Möglichkeit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Unternehmung gefährden.

Grundsätzlich werden zwei Arten von Risiken unterschieden:

1. Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinträchtigen, und
2. Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden (bestandsgefährdende Risiken). Eine allgemeingültige und konkrete Definition des Begriffs „Bestandsgefährdung“ ist gemäß der gängigen Wirtschaftstheorie und -praxis unternehmensindividuell festzulegen. Bei welcher Schadenshöhe eine Bestandsgefährdung eintritt, hängt ab von verschiedenen individuellen Faktoren, z. B. der Finanzkraft des Unternehmens. Die Identifikation und Bewertung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagements.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell bei der Rechtsabteilung angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen des Unternehmens einbezogen. Die Qualität des Risikomanagements ist abhängig von der Kommunikation auf allen Unternehmensebenen und lebt maßgeblich von den Risikobeurteilungen aller Mitarbeiter.

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems werden die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Risikoreduzierung systematisch dokumentiert. Eine Risikodokumentation ist auch deshalb erforderlich, um für die Mitarbeiter die

verschiedenen Aufgaben des Risikomanagements nachvollziehbar und umsetzbar zu machen. Der Gesamtprozess wird im Risikomanagementhandbuch dargestellt. Die Dokumentation dient außerdem als Nachweis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer, der das Risikofrüherkennungssystem daraufhin jährlich prüft, ob es geeignet ist, bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren. Eine Prüfung der Wirksamkeit des Risikofrüherkennungssystems findet nicht statt.

Das Aufgabenfeld des Risikomanagements umfasst demnach unter anderem:

1. laufende Beobachtung aller Risikomanagementaktivitäten,
2. Prüfung, Empfang und Auswertung von Risikoeilmeldungen und Information des Vorstands,
3. Anpassung des Risikomanagementsystems an sich stetig verändernde Umfeld- und Umweltbedingungen sowie an das Geschäftsmodell,
4. fachliche Begleitung aller systematischen Maßnahmen zur Risikoidentifikation, -analyse, -quantifizierung, -steuerung und -kontrolle,
5. Auswertung und Aufbereitung der Risikoentwicklungen inklusive der Berichterstattung,
6. Plausibilitätsprüfung der Risikoeinschätzungen.

Im Rahmen des Risikokreislaufs wird von den Fachabteilungen nach dem „Bottom up“-Prinzip die Risikobeobachtung durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie der Godewind Immobilien AG insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagement ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Der übergreifende Risikomanagementprozess orientiert sich an nachfolgender Abbildung:



Risikoidentifizierung

Zur Risikoidentifizierung werden regelmäßige Besprechungen mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern durchgeführt, bei denen mögliche (neue) Risiken erörtert werden.

Um eine möglichst hohe Trennschärfe zwischen den einzelnen Risikoarten und eine treffsichere Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Präventionsmaßnahmen zu erreichen, werden die Risiken wie folgt kategorisiert:

- Datenverarbeitungsrisiken
- finanzwirtschaftliche Risiken
- leistungswirtschaftliche Risiken
- Personalrisiken
- Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Risikoanalyse

Die Brutto-Bewertung der Risiken erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit, der möglichen Schadenshöhe und des Schweregrads. Den identifizierten Risiken stehen Risikosteuerungsmaßnahmen entgegen, die das Brutto-Risiko mindern können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen führt zum Netto-Risiko.

Zur Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit wird ein bestimmter Zeitraum betrachtet. Es erfolgt eine Einstufung in Kategorien in Abhängigkeit davon, ob und wie häufig das Ereignis innerhalb des festgelegten Zeitraums eines Jahres wahrscheinlich eintritt.

Die Darstellung zur Eintrittswahrscheinlichkeit wird für Godewind in den definierten Wahrscheinlichkeitsklassen wie folgt vorgenommen:

Wahrscheinlichkeit des Eintretens im Zeitraum eines Jahres

Unwahrscheinlich	0%–10%
Möglich	≥ 10%–50%
Wahrscheinlich	≥ 50%

Schadenshöhe

Risiken können sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet werden. Die Einstufung der Schadenshöhe ist somit anhand mehrerer Risikodimensionen möglich, wie etwa finanzieller Schaden oder Reputationsschaden. Die Schadenshöhe bezieht sich, bis zur Aufnahme des operativen Geschäfts, auf negative Effekte, die zunächst anhand der Auswirkung auf das Eigenkapital nach IFRS des Konzerns gemessen werden. Bei der Bewertung der Risiken sollte berücksichtigt werden, dass ein Reputationsschaden sich letztlich auch auf das Eigenkapital auswirken kann.

Die Einordnung der Schadenshöhe wird wie folgt vorgenommen:

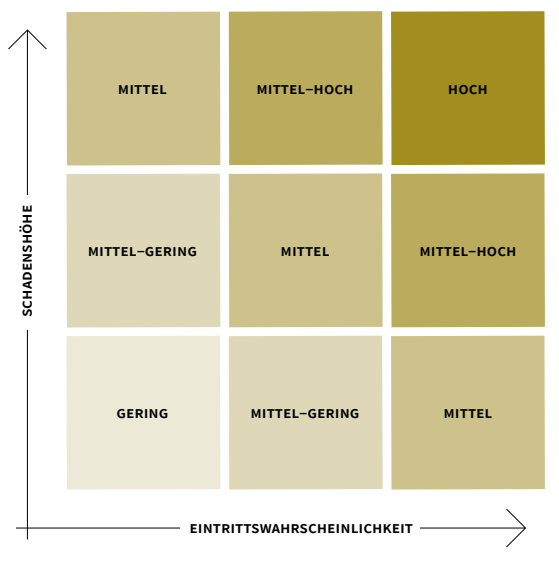
Risikodimension	Finanzieller Schaden (Wertgrenzen in TEUR)
Geringes Risiko	0–1.000
Mittleres Risiko	≥ 1.000–10.000
Hohes Risiko	> 10.000

Schweregrad

Die Beurteilung des Schweregrads eines bestimmten Risikos ergibt sich aus dem Produkt von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Ereignisses. Der so ermittelte Schweregrad bezieht sich auf das Brutto-Risiko, da die Bewertung zunächst vor Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen stattfindet.

Die so bewerteten Risiken werden in einer Bewertungssystematik dargestellt. Risiken, die sich im mittleren und dunklen Bereich befinden, gelten als „bestandsgefährdende“ Risiken.

BEWERTUNGSSYSTEMATIK RISIKEN



Im Anschluss an die Brutto-Bewertung erfolgt die Inventarisierung von bereits bestehenden Maßnahmen und Kontrollen, die den Risiken zugeordnet werden können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen führt zu einem Netto-Risiko. Sollte das bestehende Restrisiko (Netto-Risiko) nicht akzeptierbar sein, müssen gegebenenfalls zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Für möglichst jedes Risiko wird ein Frühwarnindikator definiert. Frühwarnindikatoren können bestimmte Faktoren, Größen oder Kennzahlen sein und signalisieren die Veränderung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. der Schadenshöhe eines Risikos und können somit auf ein mögliches Eintreten eines Schadens hinweisen.

Für jeden Frühwarnindikator sind vom Risikoeigner und gegebenenfalls Risikoverantwortlichen Schwellenwerte und Überwachungsfrequenz festzulegen. Wird ein Schwellenwert im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems überschritten, so wird eine Ad-hoc-Berichterstattung des Risikomanagers an den Vorstand erfolgen. Für den Fall, dass aus der Überschreitung eines Schwellenwertes eine erhebliche Betriebsstörung, wesentliche Verluste und eine Gefährdung größerer Außenstände hervorgehen, wird der Vorstand dem Aufsichtsrat dies unverzüglich berichten.

Risikokommunikation

Die quartalsweise Risikobeurteilung durch die Risikoverantwortlichen ist die Basis eines fortlaufenden unterjährigen Monitorings.

Mittels EDV werden alle Risikoarten in der Risikomatrix durch die jeweiligen Risikoverantwortlichen systematisch erfasst und bewertet. Grundsatz bei der Erfassung der jeweiligen Risikoart ist eine vollständige Identifizierung aller wesentlichen potenziellen Risiken. Zusätzlich sind unwesentliche Kleinschäden, die häufig auftreten und in der Summe für den Zeitraum von zwölf Monaten wesentliche Dimensionen annehmen können, als ein aggregiertes Risiko zu erfassen. Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels Einschätzung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeiten.

Für die Berichterstattung sind folgende Ansprechpartner und Gruppen identifiziert:

1. Risikoausschuss: Der Risikoausschuss, zu dem alle Abteilungsleiter der Godewind AG gehören, ist ein Beratungsgremium, das dazu dient, sich über die Risikostrategie abzustimmen. Bei strategisch wichtigen Entscheidungen werden auch die Risiken diskutiert. Ein regelmäßiger Austausch zu Risiken wird im Rahmen der erweiterten Vorstandssitzung stattfinden. Diese wird entsprechend protokolliert.
2. Regelberichterstattung: Der Risikomanager berichtet quartalsweise in Schriftform an den Vorstand. Der Vorstand unterrichtet den Vorsitzenden des Aufsichtsrats quartalsweise über die Lage und Risiken des Unternehmens. Bestandteil dieser regelmäßigen Berichterstattung ist auch ein Risikobericht, der mindestens die bestandsgefährdenden Risiken darstellt.
3. Ad-hoc-Berichterstattung: Eine Risiko-Ad-hoc-Berichterstattung ist gewährleistet. Sie erfolgt auf Basis der Überwachung von Frühwarnindikatoren und deren definierten Schwellenwerten. Überschreitet ein Indikator den festgelegten Schwellenwert, so hat der Risikomanager umgehend den Vorstand zu informieren.
4. externe Berichterstattung: Aktionäre, Kreditgeber und andere Stakeholder können durch die externe Berichterstattung über bestandsgefährdende Risiken sowie die bestehenden Chancen informiert werden. Die externe Berichterstattung steht dabei in Übereinstimmung mit dem DRS 20.

d. Risikobericht und Einzelrisiken

Die Berichterstattung orientiert sich im Folgenden an der Risikokategorisierung, die auch im Rahmen des Risikomanagements verwendet wird. Aus der Gesamtheit der für den Konzern identifizierten Risiken erläutern die nachfolgenden Ausführungen Einzelrisiken, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Godewind Immobilien AG und des Konzerns maßgeblich beeinflussen und zu einer negativen Zielabweichung führen können. Alle dargestellten Risiken werden als nicht bestandsgefährdend beurteilt. Die Einstufung der Risiken erfolgt zum verbleibenden Risiko nach Umsetzung von Risikobegrenzungsmaßnahmen (Nettodarstellung).

Datenverarbeitungsrisiken

Godewind nutzt zur Verwaltung der Geschäftstätigkeit IT-Lösungen, die überwiegend von externen Dienstleistern bereitgestellt werden. Im Falle eines Ausfalls von IT-Systemen kann die Arbeitsfähigkeit der betroffenen Abteilungen zeitweise eingeschränkt sein. Diesem Risiko wird durch regelmäßiges Monitoring sowie die Zusammenarbeit mit leistungsfähigen Dienstleistern einschließlich des Einsatzes von zertifizierter Standardsoftware begegnet.

Es besteht weiterhin generell das Risiko von unberechtigten Zugriffen und Störungen durch Schadsoftware. Dem begegnet Godewind durch die regelmäßige Aktualisierung der Sicherheitsverfahren und Beschränkungen des Datenzugriffs durch Berechtigungskonzepte.

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Verwaltungsabläufe ist der Datenschutz für das Unternehmen ein Thema mit zunehmender Wichtigkeit. Die auf der Website verfügbare Datenschutzerklärung enthält hierzu weiterführende Hinweise.

Die Risiken im Bereich der Datenverarbeitung werden insgesamt als „mittel–gering“ eingeschätzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten sowie das Risiko fehlerhafter oder unvollständiger Aussagen in der externen Berichterstattung.

Aufgrund der im Rahmen des Börsengangs eingenommenen Mittel und der ersten erfolgreich abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarungen zu attraktiven Konditionen sieht das Management momentan keine wesentlichen Finanzierungs- oder Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten.

Zur Vermeidung von Negativzinsen werden liquide Mittel teilweise in sogenannte Commercial Papers investiert. Es handelt sich dabei um unbesicherte Papiere mit kurzer Laufzeit (meistens ein Monat), die von namhaften Industrieunternehmen und Finanzdienstleistern begeben werden. Hier wird das Risiko neben den kurzen Laufzeiten zusätzlich durch die Verteilung auf mehrere Emittenten reduziert.

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen unterliegt Godewind den höchsten regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Meldepflichten und externer Berichterstattung. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich das Risiko von Normenverstößen. Diesem Risiko wird durch den Einsatz entsprechend qualifizierter Mitarbeiter und Berater, die kontinuierliche Einbindung der Rechtsabteilung sowie das oben beschriebene Steuerungssystem begegnet.

Auch die Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann ebenfalls zu finanzwirtschaftlichen Risiken führen. Im aktuellen Konzernabschluss sind z. B. per Saldo latente Steuern in Höhe von EUR 6,7 Mio. aktiviert. Sollte die Nutzungsmöglichkeit teilweise oder vollständig versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Steueraufwand resultieren. Darüber hinaus könnte durch Veränderungen der Anteilseigner- oder Organisationsstruktur Grunderwerbsteuer ausgelöst werden.

Für die weiteren Ausführungen zum Finanzrisikomanagement wird auf die Abschnitte 5.3–5.7 des Konzernanhangs verwiesen, in denen ausführlich auf das Management von Ausfallrisiken, Marktrisiken und Liquiditätsrisiken eingegangen wird.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken als „mittel–gering“ eingestuft.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter leistungswirtschaftlichen Risiken werden Risiken zusammengefasst, die sich aus der immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit ergeben. Hierzu zählen z. B. Risiken aus Fehlinvestitionen sowie aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Godewind begegnet diesen Risiken insbesondere mit umfangreichen technischen und rechtlichen Due-Diligence-Verfahren sowie mit einem professionellen Asset- und Property-Management.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken als „mittel–gering“ eingestuft.

Personalrisiken

Die Mitarbeiter bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor für die Geschäftsentwicklung. Dementsprechend können Risiken aus Fachkräftemangel, erhöhter Fluktuation und Ausfallzeiten entstehen. Godewind begegnet diesen Risiken mit einem attraktiven Arbeitsumfeld, einem guten Betriebsklima, einer flexiblen Arbeitsgestaltung sowie einer leistungsgerechten Vergütung.

Insgesamt werden die Risiken im Personalbereich als „mittel–gering“ eingestuft.

Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Wie im Wirtschaftsbericht zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung dargelegt, geht der Vorstand vor dem Hintergrund der stabilen Binnenwirtschaft weiterhin von einer positiven Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aus und sieht daher in diesem Zusammenhang keine wesentlichen Risiken für Godewind. Auch das Risiko wesentlicher Zinssatzsteigerungen wird momentan für die nahe Zukunft als eher gering eingeschätzt.

Im Zuge des angestrebten Erwerbs von Immobilien kann es zum Abbruch von Vertragsverhandlungen kommen, teilweise auch durch Verkäufe an Wettbewerber. Es entstehen dann Kosten für sogenannte Broken Deals, die nicht durch zukünftige Erlöse des Zielobjekts gedeckt werden. Der Konzern begegnet diesen Risiken mit Vorsorgemaßnahmen im strukturierten Akquisitionsprozess.

Insgesamt werden die Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken als „mittel“ eingestuft.

Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, der vorhandenen liquiden Mittel und des Immobilien-Know-hows des Mitarbeiterstamms und des vorhandenen Netzwerks ist Godewind zum jetzigen Zeitpunkt keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere keinen bestandsgefährdenden Risiken.

e. Chancen

Der Konzern verfügt bereits nach dem ersten Jahr nach der Neuaufnahme der Geschäftstätigkeit über ein vertraglich gesichertes Immobilienportfolio mit einem Bruttoankaufsvolumen von ca. EUR 740 Mio. Chancen ergeben sich in diesem Zusammenhang insbesondere aus der Wertsteigerung durch Leerstandsabbau und Mietanpassungen. Bedingt durch den aktuellen WALT von ca. 4,2 Jahren über das Gesamtportfolio zum Stichtag sind Mieterträge mittelfristig gesichert.

Der Vorstand geht davon aus, dass sich durch das ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Netzwerk auch zukünftig Möglichkeiten für attraktive Off-Market-Transaktionen ergeben werden. Finanzierungsseitig kann der Konzern von weiterhin niedrigen Zinsen bei der Finanzierung von Zukäufen profitieren. Eine weitere Chance ergibt sich durch die Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

f. Prognosebericht

Der Geschäftsverlauf des Konzerns wird zukünftig stark von der Umsetzungsgeschwindigkeit geplanter Immobilienakquisitionen abhängen. Da der Vollzug einzelner Akquisitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erheblich beeinflussen kann, ist eine Prognose für das Folgejahr nur eingeschränkt möglich.

Die aktuelle Planung für das Jahr 2019 basiert daher zunächst auf den abgeschlossenen und vertraglich gesicherten Immobilien, für die positive FFO I im einstelligen mittleren Millionenbereich erwartet werden.

Es wird zum Ende des Geschäftsjahres 2019 mit einem deutlich erhöhten EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerechnet. Der WALT und die Nettomieteinnahmen sollen kontinuierlich gesteigert werden.

Godewind strebt eine Finanzierungsstruktur zu attraktiven Konditionen mit einem „Net LTV“ von 45 bis 55% an. Nach den bisher erfolgten Akquisitionen mit einem Bruttoankaufsvolumen von rund EUR 740 Mio. soll der Bestand an Gewerbeimmobilien zügig weiter ausgebaut werden.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurden bereits fünf neue Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2019 sind weitere Neueinstellungen geplant.

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann die Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestands (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinausgehende Aufwendungen wie z. B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungskosten oder Zinsen entstehen.

5 VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts für den Godewind-Konzern und die Godewind AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2018

offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS).

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Festvergütung
- einjährige variable Vergütung (STI)
- mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Diese drei Komponenten werden im Folgenden näher erläutert.

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017				Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017			
	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.
Gewährte Zuwendungen								
Festvergütung	33	600	600	600	18	330	330	330
Nebenleistungen	0	12	12	12	0	11	11	11
Summe	33	612	612	612	18	341	341	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	288	0	300	0	154	0	160
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Aktienoptionsplan 2018 (Laufzeit bis April 2022)								
Anzahl zugewiesener Optionen	0	3.434.000	0	3.434.000	0	1.030.000	0	1.030.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Summe	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017		Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017	
	2018	2017	2018	2017
Zufluss				
Festvergütung	633	0	348	0
Nebenleistungen	12	0	11	0
Summe	645	0	359	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	288	0	154	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe	933	0	513	0
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	933	0	513	0

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 8.939 (Vorjahr TEUR 51). Im Geschäftsjahr 2017 waren bei der Gesellschaft noch die Herren Nikolai Dumbky und Volker Lemke tätig, die zum 31. Dezember 2017 ausgeschieden sind. Herr Lemke hat für das Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung von TEUR 22 erhalten.

Der beizulegende Zeitwert der im Berichtszeitraum gewährten Optionen wurde mithilfe eines externen Bewerter mit einem Binomialmodell, dessen allgemeiner Ansatz auf den Arbeiten von Cox, Ross und Rubinstein (1979) basiert, ermittelt. Die Zuflüsse an den Vorstand im Berichtsjahr betragen TEUR 1.446 (Vorjahr: TEUR 0).

Festvergütung

Die Festvergütung von Herrn Efremitis beträgt TEUR 600 p. a.; für Herrn Struckmeyer beläuft sie sich auf TEUR 330 p. a. Die jährliche Festvergütung wird monatlich in zwölf gleichen Teilbeträgen gezahlt. Nebenleistungen enthalten unter anderem Unfallversicherungen, Lebensversicherungen in Form von Direktversicherungen und Zuschüsse zu den privaten Krankenversicherungen.

Darüber hinaus besteht für die Vorstände eine D&O-Versicherung. Die Bedingungen sehen einen Selbstbehalt von 10% vor.

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die beiden Vorstände haben jeweils einen vertraglichen Anspruch auf eine jährliche variable Erfolgsvergütung. Für Herrn Efremitis beträgt sie für das Geschäftsjahr 2018 maximal TEUR 300 und für Herrn Struckmeyer maximal TEUR 160. Das Erfolgsziel war der Abschluss wirksamer Kaufverträge über Immobilien im Geschäftsjahr 2018. Falls Kaufverträge über mindestens EUR 600 Mio. abgeschlossen wurden, betrug die Zielerreichung 100%. Falls weniger als EUR 350 Mio. erreicht wurden, betrug die Zielerreichung 0%. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Die Dienstverträge der beiden Vorstandsmitglieder sehen vor, dass für die Geschäftsjahre ab 2019 eine Tantieme gewährt wird, deren Basiswert für Herrn Efremitis TEUR 200 beträgt und für Herrn Struckmeyer TEUR 110. Es ist ein Zielkorridor zwischen 75% (Minimum) und 125% (Maximum) vorgesehen, wobei kein Anspruch auf Zahlung einer Tantieme besteht, wenn die Zielerreichung weniger als 75% beträgt. Bei der Zielerreichung sollen die FFO, der NAV, die Entwicklung des Aktienkurses und die Größe des Immobilienportfolios der Gesellschaft berücksichtigt werden. Den konkreten Basiswert für jedes Mitglied des Aufsichtsrats und die konkreten Erfolgsziele legt der Aufsichtsrat für jedes Geschäftsjahr neu fest. Für das Geschäftsjahr 2019 ist dies noch nicht erfolgt.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 5. März 2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine Zielerreichung von 96% festgestellt und die Tantiemen der beiden Vorstandsmitglieder entsprechend festgelegt. Herr Efremitis erhält für das Geschäftsjahr 2018 eine Tantieme von TEUR 288 und Herr Struckmeyer TEUR 154.

Aktienbasierte mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Der Aufsichtsrat hat Herrn Efremitis im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 3.434.000 Aktien eingeräumt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann. Der Aufsichtsrat hat Herrn Struckmeyer im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 1.030.000 Aktien gewährt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann.

Je bis zu 50% der den beiden Vorstandsmitgliedern gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Erfüllung der nachfolgenden Erfolgsziele erstmals nach Ablauf der Wartezeit ausübbar:

Absolutes Erfolgsziel

Bis zu 50% der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Entwicklung des Total Shareholder Returns („TSR“), gemessen an dem Vergleich des Angebotskurses der Aktie der Godewind Immobilien AG beim Börsengang (IPO Offer Price) mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie (Volume Weighted Average Price, VWAP) in den zwei Monaten vor und nach dem Referenzdatum 1. Mai 2022 (vier Jahre nach dem ersten Handelstag der Aktie), zuzüglich der auf die einzelne Aktie entfallenden kumulierten ausgeschütteten Bruttodividende („Absolute TSR Performance“), berechnet mit dem Zeitwert ihrer Ausschüttung.

An die Stelle des 1. Mai 2022 tritt bei der zweiten Feststellung der Zielerreichung der 1. Mai 2023 als Referenzdatum. Für die dritte Feststellung der Zielerreichung ist der 1. Mai 2024 das maßgebliche Referenzdatum.

Die Absolute TSR Performance muss mindestens 10% jährlich betragen. Im Falle einer Absolute TSR Performance von 10% jährlich werden 40% der dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 40% von 50% der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Bei einer Absolute TSR Performance von mindestens 18% jährlich werden alle dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 100% von 50% der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Zwischenwerte zwischen einer Absolute TSR Performance von 10% und 18% werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar.

Relatives Erfolgsziel

Bis zu 50 % der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung des Aktienkurses der Godewind Immobilien AG in dem Zeitraum zwischen dem Tag der Ausgabe der Optionsrechte und dem Ablauf der Wartefrist im Vergleich zur Entwicklung des FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Index („EPRA Europe (ex UK) Index“) in dem identischen Zeitraum nach folgender Maßgabe ausübbar:

EPRA Europe (ex UK) Index + 0 Basispunkte (Basic Points, bps), d. h., die Entwicklung des Aktienkurses entspricht der des EPRA Europe (ex UK) Index	50 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + 100 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 100 Basispunkte	75 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + mindestens 200 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 200 Basispunkte	100 % der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar

Zwischenwerte zwischen den einzelnen Stufen werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar.

Die Erfüllung der Erfolgsziele wird für je 50 % der gewährten Optionsrechte getrennt betrachtet und bewertet. Die Nichterfüllung eines der beiden Erfolgsziele hat nicht zur Folge, dass auch die auf die Erfüllung des jeweils anderen Erfolgsziels entfallenden bis zu 50 % der gewährten Aktienoptionen nicht ausübbar werden.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Die Dienstverträge der beiden Vorstandsmitglieder sehen vor, dass sie berechtigt sind, im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“) den Dienstvertrag außerordentlich zu kündigen. Sie erhalten dann eine Abfindung in Höhe von drei Jahresvergütungen.

Falls ein Mitglied des Vorstands sein Amt aus wichtigem Grund niederlegt oder seine Vorstandsbestellung aus wichtigem Grund widerrufen wird, erhält es eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen.

Jahresvergütungen verstehen sich als die Summe von Festvergütung und Tantieme.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder der Verwaltung hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

Dr. Bertrand Malmendier:	125.000 Stück
Dr. Roland Folz:	125.000 Stück
Karl Ehlerding:	5.614.509 Stück
Stavros Efremidis:	6.269.584 Stück
Ralf Struckmeyer:	150.000 Stück

Angaben nach §§ 289a Abs. 1 HGB bzw. 315a Abs. 1 HGB

Die ergänzenden Angaben gemäß § 289a Abs. 1 Nr. 1–9 bzw. 315a Abs. 1 Nr. 1–9 HGB sind wie folgt:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Godewind AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 108.750.000 und ist in 108.750.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt (Nr. 1).

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen unseres Wissens nicht (Nr. 2).

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen (Nr. 3), bestehen zum Bilanzstichtag durch:

- DWS Investment GmbH
- J.P. Morgan Chase & Co.
- Morgan Stanley
- Och-Ziff Master Fund, Ltd.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden (Nr. 4). Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle von am Kapital beteiligten Arbeitnehmern der Godewind AG liegt nicht vor (Nr. 5).

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 Abs. 1 der Satzung der Godewind AG. Danach bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG (Nr. 6).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Godewind AG im Umfang von bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung des Vorstands bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Nr. 7).

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor (Nr. 8).

Mit den Vorständen und leitenden Mitarbeitern wurden Change-of-Control-Vertragsvereinbarungen getroffen. Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen (Nr. 9). Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Der Vorstand hat am 13. Dezember 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und bis Ende März 2019 durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sind 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft worden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt EUR 5,25 Mio. Hinsichtlich der Angaben zum Bestand eigener Aktien gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG wird auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie zu den Ereignissen nach dem Stichtag verwiesen.

Frankfurt am Main, den 29. März 2019



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Godewind Immobilien AG

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Godewind Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang (Abschnitt „5.B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und Abschnitt „5.C Erläuterungen zur Bilanz“ mit dem Unterabschnitt „Finanzanlagen“) zur Bewertung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 220,9 Mio ausgewiesen. Deren Anteil an der Bilanzsumme beläuft sich auf insgesamt 58,3 % und hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften bzw. an eine Zwischenholding, die Anteile an bestandshaltenden Gesellschaften hält. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden durch die von der Godewind Immobilien AG beauftragten externen Gutachter Jones Lang Lasalle GmbH, Frankfurt am Main, und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, mittels eines Discounted Cashflow (DCF)-Verfahrens ermittelt. Die Bewertung erfolgte auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2018. Die für das DCF-Verfahren verwendeten Zahlungsströme beruhen auf immobilienindividuellen Planungen für die nächsten zehn bzw. elf Jahre, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben werden. Der jeweilige Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssatz wird aus der Rendite einer risikoadäquaten Alternativanlage abgeleitet.

Die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien nach dem DCF-Verfahren ist komplex und hinsichtlich der getroffenen Annahmen in hohem Maße von Einschätzungen und Beurteilungen der Gesellschaft abhängig. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der Immobilien sind die Marktmieten, der Vermietungsstand sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen. Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Anhand der im Rahmen unserer Prüfung gewonnenen Informationen haben wir beurteilt, ob bei Ausleihungen an verbundene Unternehmen Anhaltspunkte für einen Abschreibungsbedarf bestehen. Diesbezüglich haben wir uns insbesondere mit den wesentlichen Werttreibern, den beizulegenden Zeitwerten der von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien, auseinandergesetzt.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem unter Einbezug unserer Immobilienbewertungsspezialisten die Beurteilung der Angemessenheit des Bewertungsverfahrens der externen Bewertungsgutachten, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilien, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Marktmieten, Vermietungsstand, Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Zur Sicherstellung der rechnerischen Richtigkeit der Wertermittlung haben wir die Gutachten überschlägig nachgerechnet.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten haben wir durch Abstimmung wesentlicher verwendeter Ausgangsdaten in den Gutachten wie beispielsweise Sollmieten, vermietbare Flächen, Anzahl an Stellplätzen und Baujahr für alle Objekte mit den wesentlichen Mietverträgen überprüft.

Zur Beurteilung der Angemessenheit wesentlicher Bewertungsannahmen führten wir bei allen Objekten unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten eine Objektbesichtigung durch. Die immobilien-spezifischen Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben wir unter Beachtung von Art und Lage der Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierbei haben wir auch beobachtbare Vervielfältiger verwendet, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden. Wir haben den jeweiligen Sachverständigen zum Bewertungsmodell und zu wesentlichen Annahmen im Rahmen der Wertermittlung befragt und die Antworten gewürdigt.

Von der Qualifikation und Objektivität der von der Godewind Immobilien AG beauftragten externen Immobiliengutachter haben wir uns überzeugt.

Abschließend haben wir überprüft, ob der Buchwert der Ausleihungen an verbundene Unternehmen von den ermittelten beizulegenden Zeitwerten der Immobilien gedeckt ist.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das der Werthaltigkeitsprüfung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Annahmen und Parameter der Gesellschaft sind sachgerecht.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Februar 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. März 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Godewind Immobilien AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Yaman Pürsün.

Frankfurt am Main, den 4. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer



Theuerkorn
Wirtschaftsprüferin

