

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2017

westgrund
A K T I E N G E S E L L S C H A F T

Kennzahlen

| | 2017 | 2016 | Veränd. in % |
|---|-------|-------|-----------------|
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | | | |
| Gesamtleistung (Mio. €) | 201,5 | 204,4 | -1,4 |
| davon Umsatzerlöse (Mio. €) | 98,3 | 90,1 | 9,1 |
| davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €) | 102,1 | 106,9 | -4,5 |
| EBT (Mio. €) | 124,4 | 130,5 | -4,7 |
| Konzern-Jahresergebnis (Mio. €) | 103,9 | 107,6 | -3,4 |
| Funds from Operations I (Mio. €) | 24,8 | 24,2 | 2,5 |
| Funds from Operations II (Mio. €) | 26,8 | 24,3 | 10,3 |
| FFO I/Aktie (unverwässert) (€) | 0,31 | 0,30 | 3,3 |

Konzern-Bilanz (zum 31.12.)

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Aktiva | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€) | 1.111,0 | 1.001,1 | 11,0 |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital (Mio. €) | 604,8 | 499,6 | 21,1 |
| Eigenkapitalquote (%) | 50,4 | 45,5 | 4,9 PP |
| Langfristiges Fremdkapital (Mio. €) | 533,5 | 533,9 | 0,0 |
| Bilanzsumme (Mio. €) | 1.201,0 | 1.097,2 | 9,5 |
| EPRA NAV (Mio. €) | 663,4 | 548,9 | 20,9 |
| EPRA NAV/Aktie (unverwässert) (€) | 8,34 | 6,90 | 20,9 |
| LTV | 37,2 | 44,7 | -7,5 PP |

Portfolio (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)

| | | | |
|------------------------|--------|--------|-------|
| Zahl der Einheiten | 18.462 | 18.696 | -1,3 |
| davon Wohneinheiten | 18.213 | 18.411 | -1,1 |
| davon Gewerbeeinheiten | 249 | 285 | -12,6 |

Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. WESTGRUND ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Typischerweise liegen die Wohnungsbestände in mittelgroßen und kleineren Städten, die ein stabiles sozioökonomisches Umfeld aufweisen. Die Zielgruppe für den von der WESTGRUND angebotenen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität sind Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen.

Mitte des Jahres 2015 hat die ADLER Real Estate AG die überwiegende Mehrheit der WESTGRUND-Aktien übernommen. WESTGRUND ist seitdem Teil des ADLER Konzerns und mit den wichtigsten zentralen Funktionen in den ADLER Konzern eingebunden. Ende 2016 hat ADLER zudem mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 95 Prozent des Aktienbesitzes überschritten hat und daher im Rahmen eines Squeeze Out auch die Aktien der verbliebenen Minderheitsaktionäre übernehmen will.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Brief an die Aktionäre | 5 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 6 |
| Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt | 10 |
| Immobilienbestand | 10 |
| Konzern-Lagebericht | 13 |
| Grundlagen des Konzerns | 13 |
| Wirtschaftsbericht | 15 |
| Nachtragsberichterstattung | 25 |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 26 |
| Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem | 29 |
| Vergütungsbericht gemäß § 315a Abs. 2 HGB | 41 |
| Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315a Abs. 1 HGB | 41 |
| Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB) | 42 |
| Corporate-Governance-Bericht | 42 |
| Schlussfolgerung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG) | 43 |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter | 44 |
| Konzern-Abschluss | |
| Konzern-Bilanz | 45 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 47 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung | 48 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung | 49 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 50 |
| A Allgemeine Angaben | 51 |
| B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden | 56 |
| C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 58 |
| D Erläuterungen zur Bilanz | 67 |
| E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 87 |
| F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung | 92 |
| G Sonstige Angaben | 92 |
| Konzernanlagespiegel | 97 |
| Bestätigungsvermerk | 98 |
| Impressum | 104 |

Sehr geehrte Aktionäre,

seit der Übernahme der Mehrheitsanteile durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 ist die WESTGRUND Teil des ADLER Konzerns. Wir haben uns daher im Rahmen der durch ADLER vorgegebenen Strategie auch 2017 überwiegend um Themen gekümmert, die auch bei der ADLER Real Estate oben auf der Prioritätenliste standen. Das war zunächst das operative Geschäft, dem wir uns mit Erfolg gewidmet haben. 2017 konnten wir die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren weiter verbessern. Der Vermietungsstand in unserem Wohnungsportfolio stieg um 0,5 Prozentpunkte auf 90,8 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter erreichte am Ende des Jahres 5,12 Euro und lag damit um 5,1 Prozent höher als zu Jahresbeginn. Zugleich nahmen auch die Funds from Operations weiter zu. Der operative Erfolg hat dazu beigetragen, dass der Unternehmenswert, ausgedrückt als Net Asset Value, um mehr als 20 Prozent ebenfalls weiter gesteigert werden konnte. Wirtschaftlich hat die Westgrund 2017 also erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich.

Dieser Erfolg konnte in einem Jahr erzielt werden, in dem sich der ADLER Konzern 2017 in einem strukturellen Umbruch befand und konzerneigene Gesellschaften das gesamte Property- und Facility Management aller Bestände - also auch der Bestände der WESTGRUND – von den bis dahin damit beauftragten externen Dienstleistern übernommen haben.

Zum Jahreswechsel 2017/2018 hat es eine Veränderung im Vorstand gegeben. Ich, Maximilian Rienecker, bin vom Aufsichtsrat zum Vorstand der WESTGRUND AG berufen worden, nachdem er die Abberufung von Arndt Krienen beschlossen hatte.

Es ist mein Bestreben, die Gesellschaft erfolgreich weiter zu führen und für unsere Aktionäre auch in Zukunft Mehrwert zu schaffen.

Herzlich



Maximilian Rienecker

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG hat auch im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben mit der angemessenen Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, die Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von deren Recht- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat weitgehend in alle für das Unternehmen bedeutsamen Entscheidungen eingebunden und ihn regelmäßig und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte unterrichtet. Das gilt für die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die Beschäftigungssituation, für geplante und laufende Investitionen und deren Finanzierung sowie für grundsätzliche Fragen der Geschäftsplanung und der Unternehmensstrategie. 2017 galt das insbesondere für alle Themen im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern, sofern sie Auswirkungen auf die WESTGRUND hatten.

Im Geschäftsjahr 2017 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen gekommen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat 2017 zahlreiche telefonische Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. An allen Sitzungen waren stets alle zum jeweiligen Zeitpunkt bestellten Aufsichtsratsmitglieder vertreten. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erkennbar geworden.

Gegen Jahresende bekannt gewordene Vorgänge auf Vorstandsebene haben allerdings den Aufsichtsrat veranlasst, die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden Anfang Januar diesen Jahres vorzunehmen. Eingehende Untersuchungen in diesem Zusammenhang wurden beauftragt und sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Materielle oder immaterielle Schäden der Gesellschaft in bedeutenderer Größenordnung stehen nach jetziger Erkenntnis nicht unbedingt zu erwarten.

In seiner Sitzung am 22. März 2018 hat der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG einstimmig beschlossen, dass der vom Vorstand aufgestellte und von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, am 22. März 2018 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt und damit gemäß § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt wird. Ebenso einstimmig hat er an diesem Tag beschlossen, dass auch der von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, am 22. März 2018 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Konzern-Abschluss einschließlich Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt wird.

Der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG besteht aus drei Mitgliedern. Ausschüsse, die zur Beschlussfähigkeit ebenfalls aus drei Mitgliedern bestehen müssten, sind nicht gebildet worden. In seinen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den für die Gesellschaft wichtigen Fragen und Themen. Er setzte sich regelmäßig intensiv mit der Lage der Gesellschaft in Hinblick auf Liquiditäts-, Umsatz- und Ergebnisentwicklung auseinander. 2017 standen dabei vor allem Themen im Vordergrund, die im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern von Bedeutung waren. In der Diskussion der jeweils aktuellen Themen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt, der an sämtlichen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen und die Mitglieder des Aufsichtsrats über den Gang der laufenden Geschäfte sowie seine Geschäftspolitik unterrichtet hat.

Auch in der Zeit zwischen den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder in Kontakt mit dem Vorstand gestanden. Dabei wurden sie vom Vorstand über die wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen informiert, die für die aktuelle Lage und die zukünftige Weiterentwicklung der Gesellschaft von Bedeutung waren oder hätten sein können. Der Informationsaustausch war insbesondere hilfreich für die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen, für die Beratungen des Aufsichtsrats und seine Entscheidungen. Sämtliche Maßnahmen des Vorstandes, für die aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen beschlossen und aufgrund schriftlicher Informationen geprüft, beraten und verabschiedet.

Unternehmensstrategie

Wichtiger Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats und Gegenstand regelmäßiger Erörterung waren im gesamten Jahr die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern auf die Arbeit der WESTGRUND AG. Das betraf insbesondere die Zusammenarbeit und Aufgabenverteilung in den konzerneigenen Gesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH und ADLER Gebäude Service GmbH, die im Verlauf des Jahres das Property- und Facility Management auch der Westgrund Bestände übernommen haben. Ein wesentliches Thema war zudem das Investitionsprogramm zur Verringerung des Leerstands, das die Renovierung von gut 1.500 Wohnungen im ADLER Konzern vorsah, darunter auch Wohneinheiten der WESTGRUND. Ende des Geschäftsjahres 2017 war die Renovierung von insgesamt 1.300 dieser Wohnungen abgeschlossen.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex für das Unternehmen erörtert und dabei die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 7. Februar 2017 berücksichtigt. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Gesellschaft mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung niedergelegten Abweichungen die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex – in der jeweils gültigen aktuellen Fassung – einhält und umsetzt. Im September 2017 Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Personalia

Am 11. Dezember 2017 ist Axel Harloff auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als sein Nachfolger wurde am 21. Dezember 2017 Dr. Dirk Hoffmann gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Am 2. Januar 2018 hat dann der Aufsichtsrat Dr. Dirk Hoffmann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Carsten Wolff zu seinem Stellvertreter gewählt. Der bisherige Vorsitzende Frank Hölzle bleibt als Mitglied im Gremium vertreten. Dr. Dirk Hoffmann ist zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate AG.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG aus drei Personen: Dr. Dirk Hoffmann (Vorsitzender), Carsten Wolff (Stellvertretender Vorsitzender) und Frank Hölzle. Zudem hat der Aufsichtsrat am 2. Januar 2018 beschlossen, Maximilian Rienecker in den Vorstand der Westgrund AG zu berufen. Maximilian Rienecker ist zugleich Vorstandsmitglied und Co-CEO der ADLER Real Estate AG. Am 4. Januar 2018 hat der Aufsichtsrat die Abberufung von Arndt Krienen als Mitglied des Vorstands der WESTGRUND AG beschlossen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht der Vorstand der WESTGRUND AG ausschließlich aus der Person Maximilian Rienecker.

Feststellung Jahresabschluss

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der WESTGRUND AG sowie den Konzern-Abschluss und den Konzern-Lagebericht zum 31. Dezember 2017 geprüft. Beide Abschlüsse erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Dabei wurde der Konzern-Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erarbeiteten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Die vorgenannten Unterlagen sind dem Aufsichtsrat vom Vorstand vor der Bilanzsitzung vorgelegt und vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft worden. Der Jahresabschluss, der Konzern-Abschluss und der Prüfungsbericht der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 22. März 2018 ausführlich behandelt. An dieser Sitzung nahmen auch Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil. Nach eingehender Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen und stimmt dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2017 wurden gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit nach § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt.

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat der Gesellschaft bestätigt, dass sowohl der Jahresabschluss als auch der Konzern-Abschluss der WESTGRUND AG nach ihrer Überzeugung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Lagebericht/Konzern-Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss/Konzern-Abschluss steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft/des Konzerns vermittelt und die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat den von ihm aufgestellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 (Abhängigkeitsbericht) dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“ Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht sowie den Prüfungsbericht hierzu eingehend geprüft und in der Bilanzsitzung am 22. März 2018 ausführlich mit dem Vorstand und den Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat durchgeführten eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht zu erheben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WESTGRUND sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ADLER Real Estate AG, die für die WESTGRUND tätig wurden für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit.

Berlin, den 22. März 2018

Dr. Dirk Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Aktie spielt an der Börse keine Rolle mehr

Die Aktie der WESTGRUND AG spielt nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Der Free Float ist äußerst gering, der Umsatz ebenso. Kein Brokerhaus berichtet mehr über die WESTGRUND. Nach der Übernahme durch ADLER wurde die Aktie lange deutlich unter ihrem inneren Wert, dem NAV je Aktie, gehandelt. Nach Ankündigung des Squeeze Out hat sich die Börsennotierung dem NAV deutlich angenähert.

Unter derartigen Umständen erscheint es wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Da die für alle Konzerngesellschaften des ADLER Konzerns notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war WESTGRUND 2017 nicht aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

Am Ende des Jahres 2016 hat die ADLER Real Estate AG der Westgrund mitgeteilt, dass sie mehr als 95 Prozent der Anteile hält und einen Squeeze Out anstrebt, also alle Anteile an der WESTGRUND AG übernehmen will. Dazu hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. Ein entsprechender Tagesordnungspunkt wird voraussichtlich auf der nächsten Hauptversammlung zur Abstimmung kommen. Es ist möglich, dass die WESTGRUND nach dem Squeeze Out als börsennotierte Aktiengesellschaft nicht weiter existieren wird.

Immobilienbestand

Das WESTGRUND Portfolio

| | 2017 | 2016 | Veränderung zum Vorjahr (%) |
|--|---------|---------|--------------------------------|
| Zahl der Einheiten | 18.462 | 18.696 | - 1,3 |
| davon Wohneinheiten | 18.213 | 18.411 | -1,1 |
| davon Gewerbeeinheiten | 249 | 285 | -12,6 |
| Durchschnittliche Miete €/Monat/qm (Wohneinheiten) | 5,12 | 4,87 | + 5,1 |
| Vermietungsstand in % (Wohneinheiten) | 90,8 | 90,3 | + 0,5 PP |
| Bilanzierter Marktwert in Mio. € | 1.111,0 | 1.001,1 | 11,0 |

Portfolio 2017 nahezu unverändert

Der Immobilienbestand der WESTGRUND AG ist im Geschäftsjahr 2017 nahezu unverändert geblieben. Am Ende des Geschäftsjahres standen 18.462 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bilanz. Ein Jahr zuvor waren es 18.696 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Wesentlichen geht die Veränderung auf die Veräußerung von non-core Immobilien in Sachsen und Brandenburg zurück.

Keine Änderung der strategischen Ausrichtung

Die WESTGRUND AG versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen. Von den 18.462 Einheiten des Gesamtportfolios, die zum Jahresende gehalten wurden, sind 18.213 Einheiten - entsprechend 98,7

Prozent des Gesamtportfolios - auf Wohnzwecke ausgelegt. Da in manchen städtischen Wohnimmobilien Ladenlokale oder Büros eingerichtet sind, enthält der Gesamtbestand auch einen geringen Anteil von Gewerbeeinheiten. Ende 2017 waren das 249 Einheiten, die einen Anteil von 1,3 Prozent am Gesamtbestand ausmachten. Weil die Vermietung von Gewerbeeinheiten für das Gesamtgeschäft der WESTGRUND AG nur eine marginale Rolle spielt, wird darüber auch nicht im Detail berichtet.

Die von WESTGRUND gehaltenen Wohnimmobilien gehören zu einem Marktsegment, das sich an Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen richtet. Diesen wird eine einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen geboten.

| Einheiten Stand 31.12.2017 | Wohnen | Gewerbe | Wohnen und Gewerbe | Anteil in % |
|---------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|--------------------|
| Summe | 18.213 | 249 | 18.462 | 100,0 |
| Niedersachsen | 6.919 | 37 | 6.956 | 37,7 |
| Brandenburg | 2.999 | 12 | 3.011 | 16,3 |
| Sachsen | 2.531 | 54 | 2.585 | 14,0 |
| Sachsen-Anhalt | 1.631 | 25 | 1.656 | 9,0 |
| Berlin | 1.535 | 7 | 1.542 | 8,4 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 1.089 | 13 | 1.102 | 6,0 |
| Thüringen | 653 | 23 | 676 | 3,7 |
| Rheinland-Pfalz | 492 | 56 | 548 | 3,0 |
| Nordrhein-Westfalen | 262 | 22 | 284 | 1,5 |
| Schleswig-Holstein | 54 | | 54 | 0,3 |
| Bremen | 48 | | 48 | 0,3 |

Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbestands im Norden und Osten Deutschlands

Die zahlenmäßig größten Bestände finden sich mit einem Anteil von fast 38 Prozent am gesamten Portfolio in Niedersachsen und mit jeweils etwa 15 Prozent am Gesamtbestand in Brandenburg und Sachsen. In Berlin und Sachsen-Anhalt hält WESTGRUND jeweils zwischen 8 und 9 Prozent des Gesamtportfolios. Die restlichen Immobilien verteilen sich auf sechs weitere Bundesländer. Der regionale Schwerpunkt liegt damit eindeutig im Norden und Osten der Bundesrepublik Deutschland.

WESTGRUND ist überwiegend in mittelgroßen Städten und am Rande von Ballungsgebieten präsent. Diese Aufstellung des Portfolios hält WESTGRUND unter Renditeaspekten für vorteilhaft, weil in solchen Regionen im Zeitverlauf steigende Mieten und damit ansprechende Mietrenditen erzielt werden können.

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

Das Wohnportfolio der WESTGRUND AG ist auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Etwas mehr als zwei Drittel des Bestands machen Wohnungen aus, die zwischen 45 und 75 Quadratmetern aufweisen. Rund 13 Prozent sind kleiner als 45 Quadratmeter, etwa 15 Prozent zwischen 75 und 90 Quadratmeter groß. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland trotz rückläufiger Bevölkerungszahl zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen dadurch begrenzt, dass Mieter mit geringem Einkommen bei der Begleichung ihrer Mietschulden auf entsprechende Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn es darum geht, Flüchtlingen eine feste Bleibe zu verschaffen.

| Wohnungsgröße | Anzahl Einheiten (Vermietet) | In Prozent des Gesamtbestands | Miete/qm/Monat in € |
|----------------------|---|--|----------------------------|
| < 45 qm | 2.456 | 13,5 | 5,69 |
| >= 45 und < 60 qm | 5.784 | 31,8 | 5,06 |
| >= 60 und < 75 qm | 6.857 | 37,6 | 5,09 |
| >= 75 und < 90 qm | 2.594 | 14,2 | 5,1 |
| > 90 qm | 522 | 2,9 | 4,81 |
| Summe | 18.213 | 100,0 | 5,12 |

Durchschnittsmiete im Bestandsportfolio leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich zum Ende des Geschäftsjahres 2017 darstellte, erzielte die WESTGRUND AG zum Stichtag einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von 5,12 Euro. Im Vorjahr waren es 4,78 Euro.

Hoher Vermietungsstand

Am Ende des Jahres waren 90,8 Prozent der Bestandwohnungen vermietet. Ein Jahr zuvor waren es 90,3 Prozent.

Marktwert weiter erhöht

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios nahm von 1.001,1 Millionen Euro am Ende des Vorjahres auf 1.111,0 Millionen Euro am Ende des Berichtsjahres zu. Die Wertzuwächse gehen zum Teil auf bereits umgesetzte und erwartete Mietanpassungen zurück, die in vielen Fällen wieder eng mit investiven Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung, also Renovierungen, energetischen Sanierungen oder auch Schönheitsreparaturen zusammenhängen. Sie spiegeln zudem eine Marktentwicklung wider, die auch 2017 von steigenden Preisen und damit höheren Faktoren (Verhältnis Kaufpreis zu Jahres-Nettokaltmiete) für Wohnimmobilien gekennzeichnet war.

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Grundlagen des Konzerns

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2017 machte das Gesamtportfolio 18.462 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte am Jahresende in den dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 21 Mitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die Gesellschaft. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt im Wesentlichen in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das unter dem Dach der ADLER Wohnen Service GmbH gebündelt worden ist. Diese Gesellschaft nimmt ihre Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahr. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH übernommen worden ist.

Ziele und Strategien

Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen.

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen.

Steuerungssystem

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig veröffentlicht wird. Der Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und Derivate bereinigten Eigenkapital ermittelt. Verbessern lässt sich der Unternehmenswert auf zweierlei Weise:

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hatte die WESTGRUND AG vor Übernahme durch ADLER an externe Dienstleister vergeben, mittlerweile werden sie überwiegend von der ADLER Wohnen Service GmbH übernommen. Das führt zu einem direkten Kontakt zu den Mietern, einer besseren Leistungskontrolle und dazu, dass im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Mehrwertsteuer vermieden werden kann.

Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios ebenfalls Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Diese Option stünde dem WESTGRUND-Teilkonzern aber nur dann noch zur Verfügung, wenn ihm im Rahmen der ADLER Gesamtstrategie neue Portfolios zugeordnet würden.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die Kennzahl Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss. Und damit nicht nur für die Ertragskraft, sondern auch für die Fähigkeit, aus eigener Kraft überleben und weiter wachsen zu können. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die potentielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens.

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei einer Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Eine Dividendenausschüttung ist für 2017 nicht vorgesehen.

Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsmodell der WESTGRUND AG sind Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten nicht vorgesehen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich 2017 als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt nahm nach noch vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 preis- und -kalenderbereinigt um 2,5 Prozent zu.

Die Verbraucherpreise lagen im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 Prozent höher als im Vorjahr, die Zahl der Beschäftigten hat mit mehr als 44 Millionen einen Höchststand erreicht, die Zinsen hingegen verharren weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Für 2018 wird mit einem Anhalten der guten Konjunktur gerechnet. Die Deutsche Bundesbank etwa erwartet in ihrer Wachstumsprognose vom Ende des Jahres 2017 für 2018 ein Wachstum des Bruttosozialprodukts von 2,5 Prozent. Der ifo-Geschäftsklimaindex, anerkanntes Stimmungsbarometer der Wirtschaft, lag im Dezember 2017 knapp unter seinem zuvor erreichten Höchststand und reflektiert eine sehr optimistische Sicht der deutschen Wirtschaft auf das Jahr 2018. Zudem wird damit gerechnet, dass die Zinsen weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn leichte Erhöhungen im Laufe des Jahres erwartet werden.

Mietwohnungsmarkt

Für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich 2017 als stabil erwiesen. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit 2017 um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie mit einer etwas geringeren Rate zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Mit ihren Immobilien ist die WESTGRUND AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

Wie auf jedem Markt, so hängt auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preisentwicklung vom Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage ab, in diesem Fall an bzw. nach Mietwohnraum. In den letzten Jahren stand der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen kein entsprechend mitwachsendes Angebot gegenüber, auch wenn sich die Lücke 2016 zu schließen schien, nachdem die Baugenehmigungen um mehr als 20 Prozent zugenommen hatten. Dieser Trend setzte sich indes 2017 nicht fort, denn die Zahl der genehmigten Wohnungen war wieder leicht rückläufig. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage ist also im Berichtsjahr nicht unbedingt kleiner geworden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

An den rechtlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft hat sich 2017 nichts Wesentliches geändert. Zwar wurde im politischen Raum im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienportfolios darüber diskutiert, die Grenze von 95 Prozent abzuschaffen, bis zu der keine Grunderwerbsteuer fällig wird. Entscheidungen sind in dieser Hinsicht allerdings weder getroffen worden noch sind sie unmittelbar zu erwarten.

Bei einer mündlichen Verhandlung über eine Vorlage des Bundesfinanzhofs im Januar deutete sich an, dass das Bundesverfassungsgericht Zweifel daran hat, ob die Berechnung der Grundsteuer verfassungsgemäß ist. Sie findet bislang auf Basis von Einheitswerten statt, die im Westen Deutschlands auf das Jahr

1964, und im Osten auf das Jahr 1935 zurückgehen. Ein Urteil wird für den Sommer 2018 erwartet. Es könnte Auswirkungen auf die Höhe der Grundsteuer haben und damit auch auf die Belastung von Eigentümern und Mietern.

In den Gesprächen zur Weiterführung der bestehenden Regierungskoalition zwischen CDU und SPD zeichnete sich ab, dass eine zukünftige Regierung auch wohnungswirtschaftlich aktiv werden könnte. Im Gespräch waren nicht nur eine Verschärfung der Mietpreisbremse, sondern auch die aktive Förderung des Wohnungsbaus etwa durch Baukindergeld oder Baukostenzuschüsse. In wie weit derartige Maßnahmen verwirklicht werden und wann dies der Fall sein könnte, lässt sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht abschätzen. Die Politik scheint sich aber zum Ziel gesetzt zu haben, in den kommenden Jahren für ein vergrößertes Angebot an Neubauwohnungen sorgen zu wollen.

Am 19. April 2017 ist das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zur Stärkung der nichtfinanziellen Berichterstattung der Unternehmen in ihren Lage- und Konzernlageberichten in Kraft getreten. Damit wurde die sogenannte CSR-Richtlinie der EU in deutsches Recht umgesetzt. Seitdem sind bestimmte große kapitalmarktorientierte Unternehmen zu einer nicht finanziellen Berichterstattung verpflichtet. Diese Pflicht setzt allerdings erst ein, wenn in einem Unternehmen die Gesamtzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt an zwei aufeinander folgenden Bilanzstichtagen mehr als 500 beträgt. Das ist bei der WESTGRUND AG nicht der Fall. In der entsprechenden zum Ende des Geschäftsjahres 2017 freiwilligen Berichterstattung des Mutterunternehmens ADLER Real Estate AG ist die WESTGRUND allerdings enthalten.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

| | 2017 | 2016 | Veränderung |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | % |
| Umsatzerlöse | 98.313 | 90.110 | 9,1 |
| Bestandsveränderung | 1.088 | 7.457 | -85,4 |
| Marktbewertung Renditeimmobilien | 102.055 | 106.910 | -4,5 |
| Gesamtleistung | 201.456 | 204.477 | -1,5 |
| Materialaufwand | -56.558 | -56.370 | 0,3 |
| Rohhertrag | 144.898 | 148.107 | -2,2 |
| Personalaufwand | -645 | -786 | -17,9 |
| Planmäßige Abschreibungen | -117 | -109 | 7,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 121 | 1.595 | -92,4 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -5.477 | -7.441 | -26,4 |
| Betriebsergebnis | 138.780 | 141.366 | -1,8 |
| Zinsergebnis | -12.493 | -13.143 | -4,9 |
| Beteiligungsergebnis | 0 | 4 | -- |
| Periodenfremdes Ergebnis | -1.921 | 2.225 | -186,3 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 124.366 | 130.452 | -4,7 |
| Ertragsteuern | -20.472 | -22.884 | -10,5 |
| Konzern-Jahresergebnis | 103.894 | 107.568 | -3,4 |

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG hat im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 201,5 Millionen Euro ausgemacht (Vorjahr 204,5 Millionen Euro). Wesentlicher Grund für die leichte Verringerung gegenüber dem Vorjahr war neben geringeren Ergebnisbeiträgen aus der Marktbewertung von Renditeimmobilien auch die Abnahme des Bestands an noch nicht abgerechneten sowie unfertigen Leistungen. In dieser Position werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Diese Komponente der Gesamtleistung nahm auf 1,1 Millionen Euro deutlich ab (Vorjahr 7,5 Millionen Euro), weil im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der eingeschwungenen Geschäftstätigkeit ohne große Veränderungen im Immobilienvermögen die Vorauszahlungen durch die Mieter im Wesentlichen dem tatsächlichen Aufwand entsprochen haben. Allerdings nahmen gegenläufig die realisierten Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten um 7,0 Millionen Euro zu.

Die Umsatzerlöse, die zum überwiegenden Teil Mieterlöse enthalten, konnten um 9,1 Prozent auf 98,3 Millionen Euro (Vorjahr 90,1 Millionen Euro) gesteigert werden. In dieser Zunahme spiegeln sich der Leerstandabbau und die Zunahme der Durchschnittsmieten um zusammen 1,1 Millionen Euro sowie das in 2017 um 7,0 Millionen Euro angestiegene Volumen an abgerechneten Betriebskosten aus dem Vorjahr wider.

Aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien wurden Erträge von 102,1 Millionen Euro erzielt, etwas weniger als im Jahr zuvor (106,9 Millionen Euro).

Rohertrag

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich ein Rohertrag in Höhe von 145,0 Millionen Euro. Das entspricht einem Rückgang von 2,2 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (Vorjahr: 148,1 Millionen Euro).

Aufwandspositionen

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2017 auf 0,6 Millionen Euro und lagen damit aufgrund der weiter voranschreitenden Übernahme von operativen Funktionen durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen unter dem Vorjahr (0,8 Millionen Euro).

Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen sind 2017 mit 5,5 Millionen Euro in derselben Höhe angefallen wie im Vorjahr.

Zinsergebnis und Konzern-Jahresergebnis

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 138,8 Millionen Euro. Das waren 1,8 Prozent weniger als im Vorjahr (141,4 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis fiel mit minus 12,5 Millionen niedriger aus als im Vorjahr (minus 13,1 Millionen Euro), unter anderem, weil die laufenden Tilgungen dazu beitragen, dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abnehmen. Der durchschnittliche Zinssatz, den der WESTGRUND-Konzern für seine Fremdfinanzierung leistet, machte im Berichtsjahr 2,3 Prozent aus (Vorjahr 2,4 Prozent).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) fiel mit 124,4 Millionen Euro etwas schwächer aus als im Vorjahr (130,5 Millionen Euro). Ebenso hat sich das Konzern-Jahresergebnis von 107,6 Millionen Euro im Vorjahr auf 103,9 Millionen Euro im Berichtsjahr leicht verringert. Zum Teil liegt das daran, dass 2017 ein periodenfremdes Ergebnis von minus 1,9 Millionen Euro angefallen ist, das im Wesentlichen auf periodenfremden Aufwand aus Wertberichtigungen und Forderungsverlusten zurückging. Im Vorjahr hatte sich ein positiver Ergebnisbeitrag ergeben.

Funds from Operations (FFO) gesteigert

Die WESTGRUND AG hat 2017 Funds from Operations I in Höhe von 24,8 Millionen Euro erzielt. Das waren 0,6 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (24,2 Millionen Euro). Entsprechend veränderte sich auch der FFO I/Aktie - von 0,30 Euro auf 0,31 Euro. Dieser Wert gilt sowohl auf verwässerter als auch auf unverwässerter Basis.

Konzern-Funds-from-Operations

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Konzern-Jahresergebnis vor Minderheiten | 103.894 | 107.568 |
| (+) Finanzergebnis | 12.492 | 13.143 |
| (+) Ertragsteuern | 20.472 | 22.884 |
| EBIT | 136.859 | 143.595 |
| (+) Abschreibungen | 117 | 109 |
| EBITDA | 136.976 | 143.704 |
| (-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien | - 102.055 | -106.910 |
| (-) Gewinn aus Immobilienverkäufen | -205 | -158 |
| (+) Wertberichtigungen außerordentlich | 2.224 | 0 |
| (+) Sondereffekte Squeeze Out | 50 | 0 |
| Bereinigtes EBITDA | 36.990 | 36.636 |
| (-) Zahlungswirksames Finanzergebnis o. Einmaleffekte | -11.750 | -12.398 |
| (+) Zahlungswirksame Ertragsteuern | -397 | -63 |
| Funds From Operations I (FFO I) | 24.843 | 24.175 |
| (+) Gewinn aus Immobilienverkäufen | 2.142 | 158 |
| (-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen | -182 | -48 |
| Funds From Operations II (FFO II) | 26.803 | 24.285 |
| | 2017 | 2016 |
| | € | € |
| FFO I/Aktie (unverwässert) | 0,31 | 0,30 |
| FFO I/Aktie (verwässert) | 0,31 | 0,30 |
| FFO II/Aktie (unverwässert) | 0,34 | 0,30 |
| FFO II/Aktie (verwässert) | 0,34 | 0,30 |

Vermögenslage

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | | Veränderung % |
|---|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| | TEUR | % der Bilanz- summe | TEUR | % der Bilanz- summe | |
| AKTIVA | | | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.111.000 | 92,5 | 1.001.090 | 91,2 | 11,0 |
| Sachanlagen und immat. Anlagevermögen | 243 | 0,0 | 257 | 0,0 | -5,4 |
| Finanzanlagen | 28 | 0,0 | 28 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 205 | 0,0 | 13.481 | 1,2 | 98,5 |
| Langfristiges Vermögen | 1.111.476 | 92,5 | 1.014.856 | 92,5 | 9,5 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 146 | 0,0 | 146 | 0,0 | 0,0 |
| Noch nicht abgerechnete Leistungen | 34.421 | 2,9 | 33.333 | 3,0 | 3,3 |
| Unfertige Leistungen | 737 | 0,1 | 737 | 0,1 | 0,0 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 131 | 0,0 | 7.306 | 0,7 | -98,2 |
| Übrige Vermögenswerte | 9.139 | 0,8 | 12.577 | 1,2 | -27,3 |
| Flüssige Mittel | 44.927 | 3,7 | 28.225 | 2,6 | 59,2 |
| Kurzfristiges Vermögen | 89.501 | 7,5 | 82.324 | 7,5 | 8,7 |
| | 1.200.977 | 100,0 | 1.097.180 | 100,0 | 9,5 |
| PASSIVA | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 79.578 | 6,6 | 79.578 | 7,3 | 0,0 |
| Rücklagen | 126.013 | 10,5 | 124.741 | 11,4 | 1,0 |
| Anteile Minderheitsgesellschafter | 18.682 | 1,5 | 13.429 | 1,2 | 39,1 |
| Konzern-Bilanzgewinn | 380.521 | 31,7 | 281.811 | 25,7 | 35,0 |
| Eigenkapital | 604.794 | 50,4 | 499.559 | 45,5 | 21,1 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 75.957 | 6,3 | 55.452 | 5,1 | 37,0 |
| Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter | 3.420 | 0,3 | 3.800 | 0,4 | 0,7 |
| Pensionsrückstellungen | 80 | 0,0 | 90 | 0,0 | -11,1 |
| Langfristige Bankverbindlichkeiten | 442.968 | 36,9 | 461.575 | 42,1 | -4,0 |
| Derivate | 5.286 | 0,4 | 7.111 | 0,7 | -25,7 |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | 5.285 | 0,4 | 5.287 | 0,5 | 0,0 |
| Übriges langfristiges Fremdkapital | 518 | 0,0 | 553 | 0,1 | -6,3 |
| Langfristiges Fremdkapital | 533.514 | 44,5 | 533.868 | 48,7 | 0,0 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | 13.555 | 1,1 | 12.266 | 1,1 | 10,5 |
| Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter | 530 | 0,0 | 122 | 0,0 | >100,0 |
| Steuerverbindlichkeiten | 413 | 0,0 | 2.654 | 0,2 | -84,4 |
| Übriges kurzfristiges Fremdkapital | 48.171 | 4,0 | 48.711 | 4,4 | -1,1 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 62.669 | 5,2 | 63.753 | 5,8 | -2,3 |
| | 1.200.977 | 100,0 | 1.097.180 | 100,0 | 9,5 |

Wert des Immobilienbestands gesteigert

Die Aktivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG wird wesentlich durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Sie stellen die wesentliche Position des langfristigen Vermögens dar und machten 2017 mit 1.111,0 Millionen Euro 92,5 Prozent der Bilanzsumme aus. Die Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr geht wesentlich auf veränderte Marktbewertungen zurück.

Kurzfristiges Vermögen nimmt zu

Das kurzfristige Vermögen nahm im Vorjahresvergleich auf 89,5 Millionen Euro zu und machte 7,5 Prozent der Bilanzsumme aus. Der Anstieg hing wesentlich mit der Zunahme der flüssigen Mittel zusammen, die zum Jahresende 44,9 Millionen Euro ausmachten (Vorjahr 28,2 Millionen Euro).

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat sich die Finanzierungsstruktur gegenüber dem Vorjahr im Sinne einer Stärkung der Eigenkapitalbasis geändert. 2017 nahm das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Zuführung des Konzern-Jahresergebnisses zu. Insgesamt machte das Eigenkapital Ende 2017 604,8 Millionen Euro aus. Daraus ergab sich eine Eigenkapitalquote von 50,4 Prozent (Vorjahr 45,5 Prozent).

Das langfristige Fremdkapital machte Ende 2017 insgesamt 533,5 Millionen Euro aus und ist damit im Vorjahresvergleich praktisch unverändert geblieben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen wegen der laufenden Tilgungszahlungen ab, die latenten Steuerverbindlichkeiten nahmen zu. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme ging von 48,7 Prozent im Vorjahr auf 44,5 Prozent im Berichtsjahr zurück.

In dieser Struktur spiegelt sich die solide, langfristig angelegte Finanzierung der WESTGRUND AG wider.

Nur geringes kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital lag mit 62,7 Millionen Euro ebenfalls leicht unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (63,7 Millionen Euro). Entsprechend gering blieb mit 5,2 Prozent der Anteil des kurzfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme (Vorjahr 5,8 Prozent).

LTV verbessert

Die Solidität in der Finanzierungsstruktur spiegelt sich auch im Loan-to-Value (LTV) wieder, der 2017 mit 37,2 Prozent um 7,5 Prozentpunkte unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (44,7 Prozent) lag.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.111.000 | 1.001.090 |
| Leasingverbindlichkeiten | -5.299 | -5.300 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 146 | 146 |
| Unfertige Leistungen | 737 | 737 |
| Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte | 1.050 | 2.300 |
| Vermögenswerte LTV | 1.107.634 | 998.974 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 456.523 | 473.841 |
| Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten | 829 | 1.361 |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen | -44.927 | -28.225 |
| Nettofinanzverbindlichkeiten LTV | 412.425 | 446.977 |
| LTV | 37,2% | 44,7% |

EPRA NAV kräftig gesteigert

Die Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben auch den Net Asset Value nach Maßgabe der EPRA-Berechnung steigen lassen. Diese für die Einschätzung des Unternehmenswertes der WESTGRUND AG maßgebliche Kennziffer belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 8,34 Euro je Aktie (Vorjahr 6,90 Euro je Aktie). Dieser Wert gilt auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis, da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS) | 586.111 | 486.130 |
| (+) Latente Steuern | 72.084 | 55.452 |
| (+) Derivate | 5.166 | 7.317 |
| EPRA NAV | 663.361 | 548.899 |
| EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert) | 8,34 | 6,90 |

Finanzlage

| | 2017 | 2016 |
|--|--------|---------|
| | TEUR | TEUR |
| Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit | 23.706 | 26.231 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -6.900 | -2.971 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | 231 | -14.245 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 17.037 | 9.015 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 29.474 | 20.459 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 46.511 | 29.474 |
| Davon nicht frei verfügbar | 1.584 | 1.249 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar) | 44.927 | 28.225 |

Liquidität gestärkt

Auch wenn die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen erneut verbessert werden konnten, nahm der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit 2017 wegen gestiegener Steuerzahlungen aufgrund von Immobilienverkäufen nicht weiter zu. Der operative Cashflow erreichte 23,7 Millionen Euro und damit knapp 2,5 Millionen Euro weniger als im Vorjahr (26,2 Millionen Euro).

Nach Übernahme durch ADLER sind neue Wachstumsschritte für die WESTGRUND AG nicht eingeleitet worden. Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beschränkt sich daher auf den Erwerb weniger Immobilien und Investitionen in den bestehenden Bestand und fällt nach Saldierung mit den Einnahmen aus Immobilienverkäufen mit minus 6,9 Millionen Euro niedriger aus als im Vorjahr (- 3,0 Millionen Euro).

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit fiel mit 0,2 Millionen Euro praktisch ausgeglichen aus. Den Tilgungszahlungen für Bankkredite standen nahezu gleichhohe Rückzahlungen von konzerninternen Darlehen gegenüber (Vorjahr: Abfluss von 14,2 Millionen Euro).

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf 46,5 Millionen Euro, von denen 44,9 Millionen (Vorjahr 28,2 Millionen Euro) frei verfügbar waren.

Die Zahlungsfähigkeit der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2017 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe erfolgreich abgeschlossen. Insbesondere der FFO und der NAV als die zentralen Erfolgskennzahlen haben sich weiter verbessert. Als Teil des ADLER Konzerns konzentriert sich die Gesellschaft auf die Verbesserung des operativen Geschäfts und die Stärkung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unterstützt wird sie in diesem Bestreben durch die strukturellen Veränderungen, die der ADLER Konzern 2016 angestoßen und 2017 auch umgesetzt hat. Die WESTGRUND AG hat auch 2017 in ihrer Finanzstruktur einen soliden Mix aus Eigen- und Fremdkapital erhalten. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden. Da die Muttergesellschaft aber angekündigt hat, auch die noch verbleibenden Minderheitenanteile zu übernehmen, ist fraglich, ob die WESTGRUND AG als eigenständige börsennotierte Gesellschaft noch eine Zukunft hat.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

Die WESTGRUND-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat WESTGRUND keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH, in die auch frühere Mitarbeiter der WESTGRUND transferiert worden sind. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse zu ADLER abgewandert.

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt zum Jahresende nur noch 21 Mitarbeiter dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Das Property-Management, ob intern oder extern, wird anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden im Gespräch zwischen dem zuständigen Mitarbeiter des Asset-Managements und dem Property-Manager Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

Nichtfinanzielle Aspekte spielen naturgemäß auch bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung in der Zeit zusammen. Diese und andere Indikatoren werden von den Asset-Managern bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt. Allerdings findet diese Bewertung mittlerweile zentral im ADLER Konzern statt und ist keine originäre Aufgabe der WESTGRUND mehr.

Nachtragsberichterstattung

Nach dem Bilanzstichtag sind die folgenden berichtspflichtigen Ereignisse eingetreten:

- Berufung von Hr. Maximilian Rienecker in den Vorstand der WESTGRUND AG (2. Januar 2018)
- Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes durch Dr. Dirk Hoffmann (2. Januar 2018)
- Übernahme des stellv. Aufsichtsratsvorsitzes durch Hr. Carsten Wolff (2. Januar 2018)
- Abberufung von Hr. Arndt Krienen als Vorstand der WESTGRUND AG (4. Januar 2018)

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2017 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund.

Rahmenbedingungen stabil

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft 2018 insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint vergleichsweise robust mit Erwartungen für ein Wirtschaftswachstum um zwei Prozent. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die für Deutschland relevanten Zinsen auch weiterhin auf niedrigem Niveau verharren. Selbst wenn sie im Verlauf des Jahres steigen sollten, dürfte sich der Anstieg in Grenzen halten. Das lässt vermuten, dass Immobilien in Deutschland eine gefragte Anlagekategorie für private und professionelle Kapitalanleger bleiben.

Wohnraum, so die Erwartung, wird auch 2018 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen weiter zu. Zudem wird wohl auch die Zuwanderung von Menschen aus Europa und anderen Ländern anhalten, wenn sie auch nicht mehr in der Stärke der vergangenen Jahre. Das Angebot hingegen nimmt nur im Rahmen der bereits genehmigten Neubauvorhaben zu, die den zusätzlichen Bedarf aber kaum vollständig decken können. Zwar ist mit einem politischen Stimulus für weiteren Neubau demnächst zu rechnen, doch auch Fördermaßnahmen benötigen entsprechende Vorlaufzeiten, bis sie wirksam werden.

2018 erscheint daher die Aussicht gerechtfertigt, dass der Nachfrageüberhang anhält. Das sollte sich positiv auf Vermietungsstand und Miethöhe auswirken. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2018 erfolgreich wirtschaften zu können.

Weitere Verbesserung der wichtigsten Kennzahlen

Da WESTGRUND nicht damit rechnet, dass sich ihr Bestand an Immobilien 2018 wesentlich ändert, dürften die Mieterlöse nur im Rahmen der erwarteten Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, des Vermietungsstands und der Durchschnittsmieten zunehmen. Dabei wird eine Zunahme mit einer niedrigen einstelligen Rate für realistisch gehalten.

Eine ähnliche Steigerungsrate wird für die Funds from Operations (FFO I) erwartet. Hier sollte sich nicht nur die erwartete Steigerung der Mieterlöse niederschlagen, sondern auch der Umstand, dass sich im neuen Verbund eines integrierten Immobilienkonzerns gewisse Kostenvorteile ergeben.

Die Prognose der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) hängt maßgeblich von den Erwartungen über die Ergebnisentwicklung ab, die wiederum erheblich von den Ergebnissen der Bewertung des Immobilienbestands geprägt sein kann. Es käme nicht überraschend, wenn der NAV 2018 mit einem mittleren einstelligen Prozentsatz zunimmt – was der voraussichtlichen Marktentwicklung wahrscheinlich entsprechen dürfte.

Beim LTV rechnet WESTGRUND mit einer weiteren moderaten Absenkung, die vom erwarteten Wertgewinn bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von den Tilgungen auf bestehende Kredite getragen wird.

Prognosen des Vorjahres erreicht

Die Prognosen des Vorjahres hat die WESTGRUND AG erreicht oder auch übertroffen. Erwartet worden war eine niedrige einstellige Steigerungsrate bei den Mieteinnahmen und den FFO. Erreicht wurde ein Zuwachs der Mieteinnahmen um 1,8 Prozent und der FFO I um 2,8 Prozent. WESTGRUND hatte zudem eine Steigerung des NAV mit einem mittleren einstelligen Prozentsatz erwartet, die mit einem Zuwachs von 20,9 Prozent deutlich übertroffen wurde. Der LTV konnte 2017 ebenfalls im Rahmen der Erwartungen weiter abgesenkt werden.

Risikobericht

Risikomanagement-System

Das Risikomanagement-System des WESTGRUND-Konzerns ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks des ADLER-Konzerns. Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die Interne Revision. Die WESTGRUND AG ist dabei vollumfänglich in die vorgenannten-Systeme der ADLER eingebunden. Die Risikopolitik ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der ADLER ausgerichtet. ADLER geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Unangemessene Risiken sollen vermieden werden.

Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, der Messung der Risikotragfähigkeit und der Bewertung des Grads der Bedrohung. Dabei dürften Einzelrisiken nur im Extremfall zu einer Bestandsgefährdung führen. Gefährlicher dürfte es sein, wenn mehrere Risiken zusammen kommen. So können beispielsweise negative Zinsen bei gleichzeitiger rückläufiger Marktmiete und steigendem Leerstand zu extremen, negativen Auswirkungen auf die Werte der Investment Properties führen. Diese negative Veränderung könnte sich ergänzend auf die Nichteinhaltung von „financial covenants“ auswirken.

Aus diesem Grunde verfolgt WESTGRUND im Rahmen der ADLER-Gruppe eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der strategischen Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen, das alle Wertschöpfungsstufen vom Immobilienankauf über die Immobilienbestandsverwaltung, die Immobilienvermietung, die Immobilienbewirtschaftung bis hin zur Veräußerung von Non-Core-Immobilien umfasst, wurden zahlreiche neue interne Prozesse geschaffen und dokumentiert. Im Rahmen dieser Neuausrichtung wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance Management vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden zunehmend mehr Verwaltungsvorgänge, die vormals von externen Verwaltern für WESTGRUND erledigt wurden, in den ADLER-Konzern integriert. So wurde im Vorjahr das „Shared-Service-Center“ der Mietenbuchhaltung für alle Objekte des ADLER Konzerns im Geschäftsjahr 2017 in Hamburg aufgebaut, in dem auch die Mietenbuchhaltung für die Mieteinheiten der WESTGRUND erfolgt. Neben der weiteren Fortentwicklung der ADLER Wohnen Service GmbH wurden die ADLER Gebäude Service GmbH und die ADLER Energie Service GmbH weiterentwickelt. Ende des Geschäftsjahres hat sich ADLER vom Segment „Privatisierung“ mit der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG getrennt. Aufgrund dieser Veränderungen ergaben sich neue und weitergehende Anforderungen an das Risikomanagement-System (teilweise Anpassung der Risikokategorisierung und Schwerpunktsetzung) und an die Einrichtung von neuen internen Kontrollen im Bereich Compliance und Interne Revision.

Das Risikomanagement-System umfasst nach wie vor alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements der WESTGRUND AG obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance des ADLER Konzerns, der den Vorstand der ADLER regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Mutterkonzerns und wesentlicher Portfolios bzw. Teilkonzerne informiert. Aufgrund der Personenidentität des Vorstandes der ADLER AG und der WESTGRUND AG (auch nach erfolgtem Wechsel in dem Vorstand) wurde auf ein gesondertes Reporting der WESTGRUND AG verzichtet. Der Vorstand wiederum berichtet dem Aufsichtsrat (sowohl dem des ADLER Konzerns als auch dem des WESTGRUND-Teilkonzerns, da hier keine Personenidentität besteht) über die Ergebnisse im Rahmen der vierteljährlichen Aufsichtsrats-sitzungen.

Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung auch der WESTGRUND AG und ihrer wesentlichen Elemente.

Ein umfangreicher im Geschäftsjahr aktualisierter Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die WESTGRUND AG ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2017 überprüft und an die veränderte interne Struktur der WESTGRUND und ADLER-Gruppe angepasst. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr der Code-of-Conduct konzernweit ausgerollt, die Begrüßungsmappe für neue Mitarbeiter mit Hinweis auf Compliance-Vorschriften eingeführt, sowie die Einbeziehung von externen Dienstleistungsunternehmen in Compliance-Fragen sowie Compliance-Prüfungen durchgeführt.

Das Risikomanagement-System der ADLER-Gruppe selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die im Geschäftsjahr 2017 angepasst wurde und auch zukünftig jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird.

Soweit möglich - oder wenn regulatorisch vorgegeben - werden Risiken durch einen bedarfsgerechten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt, dessen Angemessenheit ebenfalls regelmäßig durch einen Versicherungsmakler überprüft wird.

Im Februar 2017 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex aktualisiert. Die gestiegenen Soll-Anforderungen des Kodex fanden auch im Compliance Management ihre Berücksichtigung. Die teilweise Nichtanwendung des Kodex findet ihren Niederschlag in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. der Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, welche nach § 161 Aktiengesetz auf der Internetseite der Gesellschaft (www.WESTGRUND.de) veröffentlicht wird.

Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen in quartalsweisem Turnus sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese an das zentrale Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die ADLER bzw. das zu bewertende Portfolio hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nach folgenden Klassen:

| Klasse | Wert | Beschreibung |
|------------------------------------|------|---|
| Gering | 1 | Keine nennenswerten Auswirkungen |
| Mittel | 2 | Leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e) |
| Wesentlich | 3 | Spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e) |
| Gravierend | 4 | Erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e) |
| Unternehmens-/Portfolioge-fährdend | 5 | Bestandsgefährdende Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen bzw. Gesamt-/Teilportfolio |

Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit erfolgt nach folgenden Klassen:

| Klasse | Wert | Beschreibung |
|------------------|------|---|
| Unwahrscheinlich | 1 | Risiko ist bisher, auch bei vergleichbaren Unternehmen, noch nicht eingetreten. Risiko kann aber nicht ausgeschlossen werden. |
| Fernliegend | 2 | Eintritt innerhalb von 5 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 7 Jahren. |
| Selten | 3 | Eintritt innerhalb von 3 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 5 Jahren. |
| Möglich | 4 | Eintritt innerhalb eines Jahres ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 2 Jahren. |
| Wahrscheinlich | 5 | Eintritt innerhalb der nächsten 3 Monate ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten im vergangenen Jahr. |

WESTGRUND und ADLER verwenden zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 5), das die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im WESTGRUND- und ADLER-Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffern abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern haben WESTGRUND und ADLER zielgerichtete Mitigationsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet. Das Risikoklassifizierungssystem wurde im Geschäftsjahr an die neuen Strukturen und Anforderungen angepasst. Der WESTGRUND-Konzern ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der ADLER-Gruppe eingebunden. Im Geschäftsjahr wurde dazu übergegangen, vom vormals verwendeten sog. „Risikockockpit“ der WESTGRUND zu dem konzernweiten Risikomanagement-System der ADLER überzugehen. Die Risiken der WESTGRUND AG aus dem Risikockockpit wurden bei der Anpassung des Risikomanagement-Systems der ADLER-Gruppe an die neuen Strukturen berücksichtigt.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst gesamtkonzernweit alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um im Rahmen der externen Berichterstattung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild

der Lage des Unternehmens zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen. Schriftlich formulierte Konzern- und Bilanzierungsanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ADLER-Konzern anzuwenden sind. Diese Anweisungen gelten unmittelbar auch für die Bilanzierung der Werte der WESTGRUND.

Ein wesentlicher Aspekt für Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen, die WESTGRUND durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich WESTGRUND der Expertise von externen Dienstleistern, die auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die organisatorischen Maßnahmen sind insgesamt darauf ausgerichtet, unternehmens- oder konzernweite Veränderungen in der Geschäftstätigkeit zeitnah und sachgerecht in der Rechnungslegung zu erfassen. Das interne Kontrollsystem gewährleistet dabei auch die Abbildung von Veränderungen im wirtschaftlichen oder rechtlichen Umfeld der WESTGRUND AG und des WESTGRUND-Konzerns und stellt die Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zur Rechnungslegung sicher.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ADLER AG wird zentral mit einem führenden handelsüblichen EDV-System erstellt. Der Konzernabschluss, der WESTGRUND wurde mit Hilfe des Programms „Microsoft Excel“ erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des WESTGRUND-Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Controlling oder Rechnungswesen der WESTGRUND überprüft und ausgewertet. Der Konzernabschluss der WESTGRUND wird zudem durch Unterstützung eines externen Wirtschaftsprüfers mit erstellt. Nach Erhalt monatlicher Summen- und Saldenlisten erstellt dieser den Konzernabschluss mittels Anwendung von „Microsoft Excel“.

Interne Revision

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr die Interne Revision der ADLER-Gruppe anlassbezogen und anlassunabhängig genutzt, um die Kontrollen zu intensivieren und Verbesserungspotentiale zu erkennen. Die Überprüfungen der Internen Revision umfassen partiell auch Compliance-Prüfungen, um auch die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagement- und des Compliance Management-Systems innerhalb der WESTGRUND AG zu überprüfen.

Die Durchführung der Internen Revision erfolgte nach den Grundsätzen der Internen Revision, mittels Unterstützung der Abteilung Governance-Risk-Compliance der ADLER AG und mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

Der ADLER-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Die Einzelrisiken des WESTGRUND Konzerns divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des Mutterkonzerns. Die nachfolgend dargestellten Risiken sind ihrer Bedeutung nach aufgeführt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf den ADLER/WESTGRUND-Konzern dargestellt.

Aufgrund der strategischen Neuausrichtung des ADLER-Konzerns und der partiellen Veränderung der Prozesse stellen sich die bedeutendsten Einzelrisiken der WESTGRUND wie folgt dar:

| Lfd. Nr. | Risiken | Risikokategorien |
|----------|--|---|
| 1. | Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 2. | Bewertungsrisiko | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 3. | Refinanzierungsrisiko | Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko |
| 4. | Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants) | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 5. | Negative Zinsänderung | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 6. | Verminderung der Marktmiete | Risiko der Bestandsverwaltung Wertentwicklungsrisiko |
| 7. | Erhöhung des Leerstands | Risiko der Bestandsverwaltung Cashflow-Risiko |
| 8. | Rentabilitätsrisiko | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 9. | Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens | Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko |
| 10. | Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen | Branchenrisiken |

Die Risiken des WESTGRUND-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilien-spezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken, insbesondere die Integrationsrisiken von vormals fremden Dienstleistungsunternehmen (Property- und Facility Management-Unternehmen). Die Risiken des ADLER-Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND-Konzern. Wenn nachfolgend vom ADLER-Konzern gesprochen wird, so wirken sich diese Risiken auf den Teilkonzern WESTGRUND entsprechend ihrer Größe und auf der Basis der Integration von Dienstleistern in den ADLER-Konzern aus.

(1) Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

Der ADLER-Konzern hat in den vergangenen Jahren eine sukzessive Verstärkung seiner Aktivitäten am Kapitalmarkt vorgenommen und hierfür durch die internationale, externe Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) ein externes Rating durchführen lassen. In Folge der zukünftigen, weiteren Intensivierungen ihrer Bemühungen am Kapitalmarkt und dem Ziel des Erhalts eines Investment-Grade Ratings (BBB-Rating), sieht der ADLER-Konzern ein bedeutendes Risiko darin, dass sich dieses externe Unternehmensrating

verschlechtern könnte. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer gegenwärtigen Verschlechterung des Unternehmensratings sehen ADLER und WESTGRUND als „Fernliegend“ an.

Wenngleich zum heutigen Zeitpunkt keine der Fremdfinanzierungen der ADLER, seien es Bankdarlehen, Anleihen oder Wandelschuldverschreibungen, an ein bestimmtes Rating gebunden ist, so ist ein Investment-Grade-Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung eines Investments. Der Erhalt und das Halten eines Investment-Grade-Ratings ist daher für ADLER und somit auch für die WESTGRUND bedeutend für die weitere Refinanzierung am Kapitalmarkt.

Verschlechtert sich ein einmal erhaltenes Rating, hat dies Auswirkungen auf den Finanzierungszins und die Reputation am Kapitalmarkt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass, wenn Fremdfinanzierungen an ein bestimmtes Rating gebunden werden, diese - je nach vertraglicher Ausgestaltung der Finanzierung - erhaltenen Gelder zurückgezahlt werden müssen, falls sich das Rating unterhalb eines bestimmten Grades verschlechtert.

ADLER und WESTGRUND begegnen diesem Risiko durch eine konsequente Risikostrategie und durch Risikomaßnahmen in Form einer konzernweiten Risikosteuerung zur Verbesserung der finanziellen Kennzahlen.

(2) Bewertungsrisiko

Die Bewertung von Immobilien ist das zentrale Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungszins, Marktmiete und Leerstand beeinflusst. Insofern besteht das Bewertungsrisiko als ein finanzwirtschaftliches Risiko darin, dass Immobilienbestände im Wert anzupassen sind, wenn sich die vorgenannten drei Parameter ungünstig entwickeln. Darüber hinaus besteht das immanente Risiko, dass sich die gutachterlich ermittelten Werte ggfs. nicht am Markt realisieren lassen.

Auch der WESTGRUND-Konzern reagiert auf das Bewertungsrisiko einerseits durch die Beauftragung von renommierten Bewertungsinstituten und durch eine vorsichtige Bestimmung der Bewertungsparameter. Die Bewertungsmaßstäbe der WESTGRUND AG sind hierbei die gleichen wie die des Mutterkonzerns ADLER. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird derzeit als „Fernliegend“ durch den Risikoverantwortlichen eingeschätzt.

(3) Refinanzierungsrisiko

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem hohen Anteil an Fremdfinanzierung ist der WESTGRUND-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine benötigte Finanzierung nicht zu erhalten. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings nicht erkennbar. Um das (Re-) Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet die WESTGRUND AG im ADLER-Verbund konzernweit mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzigen Gläubiger.

Die Zinsänderungsrisiken betreffen im Wesentlichen Anschlussfinanzierungen, weil WESTGRUND variabel verzinsliche Finanzierungen nur in sehr geringem Umfang eingegangen ist. Dem ADLER-Konzern ist es im Geschäftsjahr 2017 gelungen, eine Unternehmensanleihe im Umfang von Mio. EUR 800 mit einem Kupon von rd. 1,7 Prozent zu platzieren. Die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) konnten auf einen Wert von rd. 2,7 Prozent gesenkt werden, was sich mittelbar auch auf die durchschnittliche Fremdkapitalzinsen der WESTGRUND auswirken wird. Im aktuellen Umfeld und vor dem Hintergrund der begebenen Unternehmensanleihe sowie bei den Rahmenbedingungen historisch niedriger Zinsen wird das Risiko, bei auslaufenden Finanzierungen eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen erhalten zu können, als gering eingeschätzt.

Bei wieder moderat steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen bei ausreichenden Sicherheiten auch auf absehbare Zeit günstiger sein dürften als die auslaufenden Finanzierungen. Die WESTGRUND rechnet insofern bei Refinanzierungen über die ADLER mit einer positiven Wirkung auf

den Cashflow. Etwaigen Refinanzierungskonzentrationen wird durch rechtzeitige Lösungen und Maßnahmen entgegengewirkt.

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)

Bei einem Verstoß von Gesellschaften des WESTGRUND-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „Financial Covenants“ wird daher laufend durch die Abteilung Finanzierungen der ADLER-Gruppe überwacht und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

(5) Negative Zinsänderung

Der WESTGRUND-Konzern verschuldet sich ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro.

Zinsänderungen wirken sich mit einem gewissen Zeitverzug auch auf den Marktwert vorhandener Vermögenswerte wie etwa der Investment Properties aus. Dieses nicht zahlungswirksame Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes, besteht grundsätzlich auch bei allen festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment-Properties allein betrachtet sind bei der Größenordnung des Immobilienvermögens der WESTGRUND-Gruppe sehr groß. Erhöht sich beispielsweise der Diskontierungszins um 0,5 %, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund zehn Prozent negativ auf den Wert der Investment Properties auswirken. WESTGRUND sieht die negative Zinsänderung allein betrachtet als Risiko mit wesentlicher Bedeutung an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Erhöhung der Zinsen wird dagegen als „Fernliegend“ angesehen.

(6) Verminderung der Marktmiete

Das Risiko der Verschlechterung der Marktmiete kann sich auf die Werthaltigkeit der Investment Properties auswirken. Aus diesem Grunde sieht die WESTGRUND das Risiko für sich genommen als bedeutend an. Im Rahmen der Bewertung der Investment Properties wird eine erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wenn diese erzielbare Miete als rückläufig angesehen wird, werden sich die Immobilienwerte, diese Entwicklung allein betrachtet, absenken.

Die immobilienwirtschaftlichen Prognosen und die zunehmende Wohnungsknappheit lassen das Risiko der Verminderung der Marktmiete gegenwärtig nicht sehr bedeutend erscheinen. Diese Bewertung ergibt sich aus der gegenwärtig geringen Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos infolge der allgemeinen Wohnungsknappheit.

(7) Erhöhung des Leerstands

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft der WESTGRUND-Gruppe, ist – für sich genommen - die Erhöhung des Leerstands. WESTGRUND sieht dieses singulär betrachtete Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolien überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um dem weiteren Anstieg Einhalt zu gewähren. ADLER verfolgt gezielt die Investitionen in den eigenen WESTGRUND-Bestand, um bisher nicht vermietete Einheiten wieder an den Markt zu bringen.

WESTGRUND beugt dem Leerstandsrisiko durch Einbeziehung in die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und -programme des ADLER-Konzerns vor, im Berichtsjahr durch ein weiteres Leerstandsabbau- und Modernisierungsprogramm. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Erhöhung von Leerständen in Teilportfolien wird teilweise mit „Möglich“ bewertet.

(8) Rentabilitätsrisiko

Ein Unternehmen kann zwar profitabel sein, jedoch keine ausreichende Rentabilität aufweisen. Das Risiko fehlender Rentabilität wird als ein bedeutendes Risiko angesehen. ADLER begegnet dem Risiko mit der Entscheidung auf der Grundlage von festgesetzten Renditen vor etwaigen Investitionsentscheidungen. Im Nachgang erfolgter Investitionen (Ankauf, Investments) erfolgt eine Nachbetrachtung/Nachkalkulation, um dem Rentabilitätsrisiko weiter zu begegnen. Nach Übernahme eines Portfolios wird dieses im Rahmen des Portfoliomanagements weitergehend dahingehend untersucht, welche Einheiten ggf. veräußert oder welche Bestände weiterentwickelt werden können, um eine höhere Rentabilität zu erreichen.

(9) Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens

Ein wesentliches Risiko ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens der WESTGRUND Gruppe (Reputationsrisiko). Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich die ADLER-Gruppe mittlerweile ein gutes Ansehen geschaffen. Zur weiteren Aufrechterhaltung und Vermeidung von Reputationsverlusten ist WESTGRUND stets darauf bedacht, eine offene Informationspolitik mit ihren Mietern, Geschäfts- und Finanzpartnern sowie mit Ihren Aktionären zu pflegen. Diese Kommunikation wird auf unterschiedlichen Wegen vorgenommen, um der jeweiligen Situation gerecht zu werden. Wenngleich die WESTGRUND AG momentan keine wesentlichen Aktivitäten am Kapitalmarkt vornimmt, betrifft dieses Risiko der ADLER-Gruppe mittelbar auch die WESTGRUND AG als Tochterunternehmen des ADLER Konzerns. Gegenwärtig sieht WESTGRUND das Risiko als wesentlich, aber beherrschbar an.

(10) Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Erfolg des ADLER-Konzerns und des WESTGRUND-Teilkonzerns ist zu einem wesentlichen Teil von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Als Hauptindikator für die Knappheit von Mietraum gilt der Preis, der für dessen zeitweise Überlassung gezahlt wird. Solange die Mieten steigen, wie das in Deutschland gegenwärtig zu beobachten ist, hält sich daher das Risiko, aufgrund einer Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt Mieter zu verlieren und dadurch einen höheren Leerstand in Kauf nehmen zu müssen, in Grenzen.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Dass WESTGRUND konzernweit über ein regional breit gestreutes Portfolio verfügt, ist auch als Maßnahme der Risikostreuung zu verstehen. Die ADLER-Gruppe ist dabei mit ihren Portfolios in elf Bundesländern vertreten. Hierbei gibt es eine Konzentration auf die Bundesländer Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen, die anderen Bundesländer machen jeweils weniger als zehn Prozent am Gesamtbestand der ADLER aus. Zudem wird das Gesamtkonzern-Portfolio ständig optimiert. Der Ausweis von sogenannten Non-core-Beständen, die zur Veräußerung vorgesehen sind, dient dazu, unwirtschaftliche Immobilien zu identifizieren, zu veräußern und so dem Marktrisiko zu begegnen.

Weitere Risiken

Neben den zuvor genannten bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die WESTGRUND AG die üblichen finanzwirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und leistungswirtschaftlichen Risiken. Diese Risiken betreffen insbesondere Marktpreisrisiko von Beteiligungen, Mietausfall-Risiko, Liquiditätsrisiko, Investitionsrisiko, objekt- und projektspezifischen Risiken.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) hat sich WESTGRUND im Geschäftsjahr durch die Neuaufstellung der IT der ADLER-Gruppe verbessert. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe von WESTGRUND erheblich beeinträchtigen. Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt WESTGRUND ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Im Geschäftsjahr 2017 hat die WESTGRUND als Teil des ADLER-Konzerns diese Vorkehrungen intensiviert und bedient sich seit dem 3. Quartal 2017 eines neuen IT-Dienstleisters, der die IT zu einer gemanagten Informationstechnik weiterentwickelt. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen

Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die am 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der WESTGRUND-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). WESTGRUND verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Durch entsprechende Vertretungsregeln und den Austausch sowie die Dokumentation aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wird dieses Risiko reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Jedes Handeln im Unternehmen muss sich an den von außen vorgegebenen gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen orientieren und gleichzeitig selbst gesetzte interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, Investment, Desinvestment, Datenschutz und -sicherheit, IT, Insiderhandel, Arbeitsrecht, Geldwäsche oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken. WESTGRUND beugt diesen Risiken durch die Einbeziehung in die ADLER Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen, vor. Zudem gilt der für die ADLER-Gruppe erlassene Code-of-Conduct auch für die WESTGRUND AG, zu dessen Einhaltung WESTGRUND sich verpflichtet fühlt. Im Bereich der steuerlichen Risiken, beispielsweise durch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, kommen Regelungen für interne Abteilungen des Rechnungswesens und für externe Dienstleister zur „tax-compliance“ zur Anwendung.

Nach dem Großbrand in einem Hochhaus des Londoner Stadtteils Nord-Kensington Mitte Juni 2017 ist das Thema Brandschutz auch in Deutschland in die öffentliche Diskussion geraten. Als professioneller Vermieter stellt WESTGRUND routinemäßig sicher, dass die entsprechenden Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des Konzerns eingehalten werden. Gleichwohl wurden alle Property Manager des Konzerns noch einmal für das Thema sensibilisiert und beauftragt alle einschlägigen Maßnahmen zur Brandverhütung und Bekämpfung sorgfältig zu überprüfen, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden. Die erhöhte Sensibilität für diese Thematik hat an einigen Standorten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Brandschutzes ausgelöst. Die weitere technische Bestandsaufnahme insbesondere von Hochhäusern, aber auch Immobilien, die nicht als Hochhaus klassifiziert sind, dauert weiterhin an.

Die Wohnungsbestände der WESTGRUND AG wurden im Geschäftsjahr 2017 auch personell durch die Internalisierung des Property- und Facility-Managements in die ADLER-Gruppe integriert. Den geringen Personalrisiken des WESTGRUND-Konzerns, begegnet der Konzern durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Viele Mitarbeiter sind bereits in ADLER-Gesellschaften angestellt.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken bedient sich der WESTGRUND-Konzern den Fachleuten der ADLER-Gruppe und im Einzelfall externen Know-hows. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der inzwischen von der ADLER AG veräußerten Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE hat die österreichische Übernahmekommission in einem übernahmerechtlichen Nachprüfungsverfahren durch mittlerweile rechtskräftigen Bescheid festgestellt, die Gesellschaft habe durch gemeinsame Absprachen mit weiteren Personen eine kontrollierende Beteiligung an conwert erlangt und nachfolgend ein Pflichtangebot zu Unrecht unterlassen. Daher könnte die Gesellschaft zukünftig mit Restitutionsverfahren und Verwaltungsstrafen belastet werden. Die WESTGRUND AG weist die durch die Übernahmekommission festgestellten, aber im übernahmerechtlichen Nachprüfungsverfahren nicht durch eine zweite Instanz nachprüfaren Tatsachen weiterhin als unzutreffend und fehlerhaft zurück.

Um Risikokonzentrationen zu vermeiden, ist das Immobilienportfolio des WESTGRUND-Konzerns regional breit gestreut. Da es aber Schwerpunkte in einzelnen Bundesländern gibt, hängt der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens zu einem guten Teil von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesen Bundesländern ab.

Das Geschäft des WESTGRUND-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

Gesamtbild der Risikolage des WESTGRUND-Konzerns

Die genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben gegenwärtig nach Auffassung der WESTGRUND AG und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Die WESTGRUND AG ist überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Bestandsgefährdungen und Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Der WESTGRUND-Teilkonzern ist ein Teil dieser Gesamtbewertung. Die Bewertung der unternehmerischen Chancen erfolgt im Rahmen des ADLER-konzernweiten Risikomanagementsystems durch die einzelnen Risikoverantwortlichen, in das die WESTGRUND AG eingebettet ist. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen. Die Chancen divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des ADLER-Gesamtkonzerns.

Darstellung der bedeutendsten Chancen

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung beschrieben. Diese Bewertung vermittelt Anhaltspunkte für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen für WESTGRUND.

(1) Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

ADLER hat im Dezember 2016 erstmals eine Unternehmensbewertung einer bekannten internationalen Ratingagentur erhalten. Im Oktober des Geschäftsjahres konnte dieses Rating von BB- auf BB verbessert werden. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten „Investment Grade“ Ratings birgt für ADLER, und somit auch für die WESTGRUND, Chancen im Hinblick auf die weitere (Re-) Finanzierung am Kapitalmarkt. So stellt ein Investment Grade Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung dar, ein mögliches Investment überhaupt in Betracht zu ziehen.

Die gegenwärtige Niedrig- bzw. Negativzinspolitik der europäischen Zentralbank und der U.S. amerikanischen Federal Reserve führt auf Seiten der (institutionellen) Anleger derzeit zu einem hohen Anlagedruck. Dies zeigte sich im Geschäftsjahr auch durch die zweieinhalbfache Überzeichnung der im November platzierten Anleihe der ADLER in Höhe von 800 Millionen Euro. ADLER - und damit auch WESTGRUND - kann von diesem Anlagedruck profitieren, da sich die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) durch eine Verbesserung des Ratings weiter reduzieren lassen.

Die Bedeutung des externen Unternehmensratings wird vom Vorstand als wesentlich angesehen. Als fördernde Maßnahmen sind weitere Investitionen mit Finanzierungen über den Kapitalmarkt vorgesehen.

(2) Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht ADLER in dem 2016 aufgesetzten und im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzten Programm zur Renovierung von leerstehenden Wohneinheiten. Teilweise werden im Rahmen dieses konzernweiten Programms auch Wohneinheiten der WESTGRUND saniert. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass die Wohnungen nach Renovierung wieder marktgängig sind und zu angemessenen Preisen vermietet werden können. Die Investitionsmittel, die für das Projekt auch im Geschäftsjahr 2017 angesetzt worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus spart ADLER, und somit WESTGRUND, bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten, was letztlich auch WESTGRUND zugutekommt.

ADLER hat die Absicht, die Wertschöpfungskette in Zukunft über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus zu erweitern. Dafür ist eine eigene Energiegesellschaft, die ADLER Energie Service GmbH, gegründet worden. Ziel ist, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns, und somit auch der Immobilien der WESTGRUND in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern zu sichern. Im Geschäftsjahr 2017 sind weitestgehend alle rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen worden. Seit Anfang 2018 hat die Gesellschaft ihren Betrieb aufgenommen. Zukünftig werden Skaleneffekte und Einsparpotentiale beim Energiemanagement erwartet. Werden diese realisiert, profitiert hiervon mittelbar auch WESTGRUND.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die bereits im Vorjahr begonnene Internalisierung des Property- und Facility Managements im Mutterkonzern weitestgehend abgeschlossen werden. Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns werden seit Beginn 2018 in Regie von Gesellschaften des Mutterkonzerns,

der ADLER Wohnen Service GmbH und der ADLER Gebäude Service GmbH, verwaltet. Auch für die WESTGRUND werden dadurch Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte erwartet.

Die Beteiligung des Mutterkonzerns an der ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG schafft optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND AG.

(3) Refinanzierungschance

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Teilkonzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über den ADLER-Mutterkonzern - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnte die durchschnittliche Fremdfinanzierung der Konzernmutter über Plan auf rund 2,7 Prozent gesenkt werden.

(4) Positive Zinsänderung

Die Möglichkeit der Nutzung von niedrigeren Zinssätzen offeriert der WESTGRUND auch finanzielle Chancen. Die sinkenden Zinssätze, die in den vergangenen Jahren zu beobachten waren, führen bei der Immobilienbewertung zu sinkenden Diskontierungssätzen. Dieses wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (FairValue). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Verminderung des Diskontierungszinssatzes um 0,5 Prozent, haben bei der Konzernmuttergesellschaft ADLER Real Estate AG zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund elf Prozent geführt. Die Werte der WESTGRUND AG würden in ähnlichem Maß steigen. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter der Marktmiete und des Leerstands zu betrachten, die diese Entwicklung noch verstärken könnten oder gegenläufig wirken. Diese Chance wird grundsätzlich als wesentlich und bedeutend bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines (weiter) sinkenden Zinssatzes wird allerdings als gering betrachtet.

(5) Erhöhung der Marktmiete

Steigende Marktpreise sind gegenwärtig allorts zu beobachten. Auch die WESTGRUND kann eine Steigerung ihrer durchschnittlichen Vermietungspreise im Geschäftsjahr 2017 verzeichnen. Insofern besteht nach Auffassung der WESTGRUND auch in Zukunft die Chance, dass sich die weiter steigenden Marktpreise positiv auf die IFRS-Werte der Investment Properties auswirken werden. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum bei knapper werdendem Angebot infolge geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt zu steigenden Marktmieten und somit zu höheren Fair Values der Immobilien. Die Chance wird als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen Anstieg sprechen als dagegen.

(6) Verminderung des Leerstands

Durch intensive Modernisierungsprogramme in bisher leerstehende Wohneinheiten, konnte ADLER konzernübergreifend – also auch in den Beständen der WESTGRUND AG - in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 erhebliche Ertragsverbesserungen und bei der Reduzierung des Leerstands erzielen. Aus diesem Grunde hat die ADLER im Geschäftsjahr 2017 mit der Auflage eines zweiten Modernisierungsprogramms begonnen, um diesen Effekt weiter zu nutzen und zu intensivieren. Es werden, wie bereits bei dem ersten Modernisierungsprogramm, in Teilen auch Wohneinheiten der WESTGRUND AG modernisiert und saniert.

Im Rahmen von Investitionen in strukturell leerstehende Wohneinheiten im eigenen Immobilienbestand hat ADLER im abgelaufenen Geschäftsjahr große Vermietungserfolge erzielt. Hiervon waren partiell auch Wohneinheiten der WESTGRUND AG betroffen. Die finanziellen Chancen zeigten sich zum Einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestands und zum Anderen in ersparten Leerstandskosten als Folge der Vermietung. Darüber hinaus werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Stadtteil attraktiver und es sinkt die Fluktuation, was zu weiteren Einsparungen (Vermietungsprovisionen, Renovierungen nach Vermietung, zwischenzeitlicher Leerstand) führt.

(7) Digitalisierung im ADLER-Konzern

ADLER als Konzernmutter sieht in der Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken.

Die konzernweite Neueinführung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware „WODIS-Sigma“ schafft die Basis für die einheitliche Erfassung aller Mieter- und Objektdaten und garantiert die Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Zudem wurde im Geschäftsjahr eine Mieter-App entwickelt, die eine bessere Kommunikation mit den Mietern ermöglichen soll. Die geplante Einführung eines „Real Estate Operation Centers“ bietet den Mietern zukünftig auch noch eine zentrale Kommunikationsplattform.

In den Bereich der Digitalisierung fällt der Start eines Pilotprojektes zur Nutzung mobiler Lösungen im Property Management mittels elektronischer Mittel am Ende des Geschäftsjahres. Die Verbesserung der Kommunikation mit dem Mieter ist auch hier das oberste Ziel. So ist es beispielsweise denkbar, dass Wohnungsübergaben mithilfe von elektronischen Mitteln erfolgen.

(8) Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf

„Im Ankauf liegt der Gewinn“, ist eine oft zitierte Redewendung in Immobilienkreisen. Die Chancen, einen sogenannten „lucky buy“ zu tätigen, reduzieren sich mit höherer Informationsdichte. Dennoch sind gute Chancen bei Immobilien-An- und -Verkäufen möglich, wenn sich aus strategischen Gründen Marktteilnehmer zurückziehen möchten oder eine finanzielle Notlage haben. Die WESTGRUND AG hat als Teilkonzern des ADLER-Konzerns aufgrund der Marktposition und Marktmacht große Chancen beim Immobilienankauf oder auch bei Verkauf von Non-Core-Immobilien ohne Zeitdruck Gewinnchancen zu generieren. Die Gewinnchancen im Verkauf sind insbesondere in Zeiten erheblicher Anstiege der Verkehrswerte von Immobilien in wenigen Jahren gestiegen.

(9) Chancen in der Projektentwicklung

Neben der klassischen Bestandsverwaltung besteht ein weiterer Kernprozess im ADLER-Konzern im Bereich der Projektentwicklung. Projektentwicklungen werden zwar grundsätzlich mit Risiken in Form von Kostensteigerungen in Verbindung gebracht, bei einem professionellen Projektmanagement und bei der Schaffung von guten Rahmenverträgen können die Chancen die Risiken jedoch überwiegen. Der ADLER-Konzern sieht gute Chancen bei künftigen Projektentwicklungen und bei Entwicklungen auf bereits vorhandenen Grundstücken (Verdichtung, Aufstockung und Modernisierung, insbesondere in den Standorten Göttingen und Wolfsburg), kostengünstig Wohnraum zu schaffen, Chancen zu nutzen und finanzielle Vorteile zu generieren. Hiervon können partiell auch Immobilien im Bestand der WESTGRUND betroffen sein. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt aber nicht geplant, dass Projektentwicklungen in Regie der WESTGRUND erfolgen.

Die bisherigen Erfahrungen und die Betrachtung der aktuellen Marktlage in der Projektentwicklung zeigen für ADLER wesentliche Renditechancen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde es für ADLER als Mutterkonzern aufgrund einer zunehmenden Verknappung des Angebots immer schwerer, Immobilienportfolios zu einem in der Vergangenheit akzeptierten Faktor der Jahresnettokaltmiete zu erwerben. Die Projektentwicklung kann dazu beitragen, dass die neu errichteten Immobilien eine insgesamt bessere Qualität als angebotene Bestände und somit ein höheres Potential zur Generierung von Mieten über dem Konzerndurchschnitt aufweisen.

(10) Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der ADLER-Konzern hat auch im Geschäftsjahr 2017 die finanzielle Stabilität verbessert, die weitere Konsolidierung der Organisationsstruktur und die Entwicklung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern vorangetrieben und weitestgehend abgeschlossen. Dadurch ist ADLER und somit auch die WESTGRUND AG in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt. Im vierten Quartal 2017 hat sich ADLER von der mehrheitlichen Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG mit wirtschaftlichem Erfolg und in Verfolgung der Unternehmensstrategie getrennt.

Von den wesentlichen Wettbewerbern unterscheidet sich ADLER durch die Ausrichtung auf ihre Immobilieninvestments überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen. Diese Ausrichtung trifft ebenfalls auf die WESTGRUND AG zu, wodurch sich die Portfolios der WESTGRUND AG gut in den

ADLER Konzern einfügen konnten und Synergieeffekte erzielt wurden. Immobilienbestände in B-Lagen und Randlagen zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände, aber auch durch eine höhere Mietrendite aus als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in begehrten Lagen der Zentren keine Wohnungen mehr zu finden sind, wandert die Nachfrage automatisch ins Umland. Darin besteht eine der bedeutenden Geschäftschancen für ADLER insgesamt und die WESTGRUND AG als Teil des ADLER Konzerns.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen besteht nach wie vor. Sie geht dabei weiterhin auf dieselben Faktoren zurück, die schon in den vergangenen Jahren maßgeblich waren: Der demografische Wandel, die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten und die anhaltende Neigung der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar ist auch ein Trend der Stadtfucht in Randlagen von Großstädten zu beobachten; dieser Trend wird jedoch durch Zuzug von Menschen aus dem Ausland – seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland nach Arbeit suchen, seien es Menschen, die aus Ländern außerhalb Europas nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu beantragen, überlagert.

Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem ADLER und WESTGRUND AG aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind 2017 wieder mehr Wohnungen gebaut und genehmigt worden als in den Vorjahren, aber der Preis für neu errichtete Wohnungen liegt weit über dem von bereits bestehenden Wohnungen. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie ADLER und WESTGRUND AG sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND AG-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des ADLER-Konzerns stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine positive Chancenlage dar, die insgesamt auch für den WESTGRUND AG-Konzern gelten.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen wie beispielsweise IFRS-Immobilienwerte infolge Preisanstiegs, „Loan to Value“, geringere durchschnittliche Fremdfinanzierung (WACD) sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist mit der bestimmende Faktor für die positive Chancenlage.

Aber auch die richtungsweisende Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in der die WESTGRUND AG-Gruppe integriert ist, die zukünftige Konzentrierung auf den Kapitalmarkt und auf die Investition in A- und B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung des WESTGRUND-Konzerns als Teil der ADLER-Gruppe insgesamt.

Die wesentlichste positive und bedeutendste Chance für die WESTGRUND ergibt sich aus der vollständigen Integration in den ADLER-Konzern. Darüber hinaus stellen die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt: hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie günstige (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten weitere positive wirtschaftliche Entwicklungschancen dar.

Vergütungsbericht gemäß § 315a Abs. 2 HGB

Die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhielt der Vorstand in der Vergangenheit zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen, die allerdings 2015 nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG im Zuge eines Barausgleichs ausgezahlt worden sind. Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen war für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1, Satz 3, 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist nicht vorgesehen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt. Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen aus.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgabe des Vorstands, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage und die Erfolgs- und Zukunftsaussichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhält der Vorstand Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind zu versteuern. Die Tantieme wird als erfolgsbezogene Vergütung gewährt. Kriterium für die Messung des Erfolgs ist dabei der Gesamterfolg des Unternehmens sowie ein individueller mit dem Aufsichtsrat vereinbarter Zielkatalog.

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Konzernanhang.

Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315a Abs. 1 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.577.995 Euro). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht. Mehr als 95,0 Prozent des Aktienkapitals werden laut Meldung vom 29. Dezember 2016 von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre weitere Aktien zugekauft hat. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und abzuberufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind 2017 nicht gewährt worden.

Weitere besondere Vereinbarungen mit Vorstand oder Arbeitnehmern über an diese zu leistende Entschädigungen im Falle eines Übernahmeangebots bestehen nicht.

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2017 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

Die von den Unternehmen der WESTGRUND-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. Sie enthielt eine Change-of-Control-Klausel. Die meisten Inhaber der Anleihe haben davon Mitte 2015 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG Gebrauch gemacht. Am 22. April 2016, dem Ende der Laufzeit, bestand Wandlungspflicht für die verbliebenen Inhaber der Wandelschuldverschreibung. Weitere Wandelschuldverschreibungen stehen nicht aus.

Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB)

Die Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.WESTGRUND.de) öffentlich zugänglich.

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 mit den in der Entsprechenserklärung vom September 2017 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand seit dem 13. Juli 2015 nur aus einem Mitglied. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG bedarf die Gesellschaft aus Sicht des Mehrheitseigentümers keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend ist auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 6 des Kodex wird auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet, weil die Grundzüge des Vergütungssystems und die genaue Höhe der jeweiligen Vergütungen bereits im Konzern-Abschluss beschrieben und genannt sind.

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf das Alter des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten. Eben so wenig hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für Frauen im Vorstand festgelegt, da dies bei einem Vorstand, der lediglich aus einer Person besteht, wenig sinnvoll erscheint.

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet. Abweichend von Ziffer 5.3.2 ist ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen.

Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex legte der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen innerhalb des Aufsichtsrats keine Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat wird dies im Rahmen der zukünftigen Sitzungen nachholen und bei der nächstmöglichen Bestellung berücksichtigen.

Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die WESTGRUND AG genutzt werden können.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen im Corporate-Governance-Bericht ausgewiesen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist es ausreichend, wenn sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus der Satzung ergibt.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die Zugänglichmachung des Konzern-Abschlusses nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Offenlegung. Die WESTGRUND AG sieht derzeit keine Verbesserung der Kapitalmarkttransparenz, wenn Geschäftszahlen schneller veröffentlicht werden als es das Gesetz vorgibt.

Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage des Konzerns vermittelt. Er versichert weiterhin, dass im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf, die Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns ebenfalls so dargestellt sind, dass sie ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln. Zudem sind die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben, die den Konzern in seiner weiteren Entwicklung beeinflussen können.

Berlin, 15. März 2018

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

Konzern-Abschluss

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Berlin zum 31. Dezember 2017

| AKTIVA | | 31.12.2017 TEUR | 31.12.2016 TEUR |
|---|------|--------------------|--------------------|
| A. Langfristige Vermögenswerte | | 1.111.477 | 1.014.856 |
| I. Immaterielle Vermögenswerte | | | |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | D.1 | 174 | 12 |
| II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | D.2 | 1.111.000 | 1.001.090 |
| III. Sachanlagen | D.3 | | |
| 1. Technische Anlagen und Maschinen | | 54 | 102 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 15 | 32 |
| IV. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an assoziierten Unternehmen | | 0 | 0 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | | 28 | 28 |
| V. Sonstige langfristige Vermögenswerte | D.4 | 205 | 13.481 |
| B. Kurzfristige Vermögenswerte | | 88.450 | 80.024 |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | D.6 | 146 | 146 |
| 2. Noch nicht abgerechnete Leistungen | D.5 | 34.421 | 33.333 |
| 3. Unfertige Leistungen | D.7 | 737 | 737 |
| II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | D.8 | 131 | 7.306 |
| III. Forderungen und sonstige Vermögenswerte | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 3.425 | 2.833 |
| 2. Tatsächliche Steuerforderungen | | 134 | 30 |
| 3. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | | 4.530 | 7.414 |
| IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen | D.9 | 44.927 | 28.225 |
| C. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte | D.10 | 1.050 | 2.300 |
| | | 1.200.977 | 1.097.180 |

| PASSIVA | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | | TEUR | TEUR |
| A. <u>Eigenkapital</u> | | 604.794 | 499.559 |
| I. Gezeichnetes Kapital | D.12 | 79.578 | 79.578 |
| II. Kapitalrücklage | D.12 | 126.013 | 124.741 |
| III. Anteile Minderheitsgesellschafter | | 18.682 | 13.429 |
| IV. Konzern-Bilanzgewinn | | 380.521 | 281.811 |
| B. Langfristige Verbindlichkeiten | | 533.514 | 533.868 |
| 1. Latente Steuerverbindlichkeiten | D.11 | 75.957 | 55.452 |
| 2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter | D.17 | 3.420 | 3.800 |
| 3. Pensionsrückstellungen | D.16 | 80 | 90 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | D.17 | 442.968 | 461.575 |
| 5. Derivate | D.18 | 5.286 | 7.111 |
| 6. Leasingverbindlichkeiten | D.17 | 5.285 | 5.287 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | D.17 | 518 | 553 |
| C. Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 61.840 | 62.392 |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | D.17 | 13.555 | 12.266 |
| 2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter | D.17 | 530 | 122 |
| 3. Derivate | D.18 | 158 | 206 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | D.17 | 34.497 | 33.749 |
| 5. Leasingverbindlichkeiten | D.17 | 14 | 13 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | D.17 | 7.822 | 3.530 |
| 7. Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen | D.17 | 1.116 | 3.363 |
| 8. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten | D.17 | 413 | 2.654 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten | D.17 | 3.736 | 6.489 |
| D. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten | D.10 | 829 | 1.361 |
| | | 1.200.977 | 1.097.180 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Berlin

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

| | | 1.1.-31.12.2017 | 1.1.-31.12.2016 |
|-----|--|-----------------|-----------------|
| | | TEUR | TEUR |
| 1. | Umsatzerlöse | E.1 98.313 | 90.110 |
| 2. | Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten und unfertigen Leistungen | E.2 1.088 | 7.457 |
| 3. | Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert | D.2 102.055 | 106.910 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | E.3 3.591 | 3.663 |
| 5. | Materialaufwand | | |
| | a) Hausbewirtschaftung | E.4 -56.558 | -56.339 |
| | b) Verkauf von Grundstücken | 0 | -31 |
| 6. | Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien | 0 | 158 |
| 7. | Personalaufwand | E.5 -645 | -786 |
| 8. | Abschreibungen | E.6 -117 | -109 |
| 9. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | E.7 -10.867 | -7.441 |
| 10. | Erträge aus Beteiligungen | 0 | 4 |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | E.8 532 | 341 |
| 12. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | E.8 -13.024 | -13.484 |
| 13. | Ergebnis vor Ertragsteuern | 124.367 | 130.452 |
| 14. | Ertragsteuern | E.9 -20.472 | -22.884 |
| 15. | Konzern-Jahresergebnis | 103.894 | 107.568 |
| 16. | Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter | -5.185 | -174 |
| 17. | Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis | 98.709 | 107.394 |
| 18. | Konzern-Gewinnvortrag | 281.811 | 174.417 |
| 19. | Konzern-Bilanzgewinn | 380.521 | 281.811 |
| | Ergebnis je Aktie | | |
| | Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | E.10 1,24 | 1,35 |
| | Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR) | E.10 1,24 | 1,35 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

| | 1.1.-31.12.2017 | 1.1.-31.12.2016 |
|---|-----------------|-----------------|
| | TEUR | TEUR |
| | <hr/> | <hr/> |
| Konzern-Jahresergebnis | 103.894 | 107.568 |
| Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum, welches nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert wird | | |
| Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen | -25 | -32 |
| Wertänderungen von Zinsswaps | 1.873 | -896 |
| Latente Steuern leistungsorientierte Pläne | 4 | 5 |
| Latente Steuern Zinsswaps | -511 | 762 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.340 | -161 |
| Konzern-Gesamtergebnis des Berichtszeitraums | 105.235 | 107.407 |
| | <hr/> | <hr/> |
| davon entfallen auf | | |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | 99.981 | 107.234 |
| Anteile ohne beherrschenden Einfluss | 5.253 | 173 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 105.235 | 107.407 |
| | <hr/> | <hr/> |

Konzernkapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| | <u>1.1. - 31.12.2017</u> | <u>1.1. - 31.12.2016</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| Konzernergebnis vor Ertragsteuern | 124.367 | 130.452 |
| Finanzaufwendungen | 13.024 | 13.484 |
| Finanzerträge | -532 | -341 |
| Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) | 117 | 109 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -102.055 | -106.910 |
| Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von langfristigen Vermögenswerten | 0 | -158 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | -35 | -35 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva | 1.818 | -8.254 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva | 2.287 | 10.164 |
| Gezahlte Zinsen (-) | -12.902 | -12.233 |
| Erhaltene Zinsen (+) | 437 | 16 |
| Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-) | -2.820 | -63 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | <u>23.706</u> | <u>26.231</u> |
| | | |
| Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+) | 8.222 | 3.269 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Renditeimmobilien (-) | -15.020 | -10.676 |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens | 0 | 311 |
| Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens | -102 | -27 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-) | 0 | 4.152 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | <u>-6.900</u> | <u>-2.971</u> |
| | | |
| Abnahme der Bankverbindlichkeiten | -17.972 | -15.682 |
| Zunahme der Bankverbindlichkeiten | 0 | 4.450 |
| Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten | 0 | -13 |
| Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen | 18.203 | -3.000 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | <u>231</u> | <u>-14.245</u> |
| | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 17.037 | 9.015 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | <u>29.474</u> | <u>20.459</u> |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | <u>46.511</u> | <u>29.474</u> |
| davon nicht frei verfügbar | <u>1.584</u> | <u>1.249</u> |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar) | <u><u>44.927</u></u> | <u><u>28.225</u></u> |

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

| TEUR | Grund- kapital | Kapitalrück- lage | OCI- Rück- lage | Gewinn-/Ver- lustvortrag | Andere Gesell- schafter | Konzern- ergebnis | Summe |
|---|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Stand 01.01.2016 | 79.384 | 128.048 | -3.264 | 99.483 | 1.064 | 74.933 | 379.649 |
| Gewinnver- wendung 2015 | | | | 74.933 | | -74.933 | 0 |
| Kapitalerhöhung aus Wandlungen Anleihe | 194 | 414 | | | | | 608 |
| EK-Effekte auf- grund von Anteil- verkäufen ohne Statuswechsel | | -297 | | | 12.192 | | 11.895 |
| Sonstiges Ergebnis | | | -161 | | | | -161 |
| Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2016 | | | | | 173 | 107.394 | 107.568 |
| Stand 31.12.2016 | 79.578 | 128.165 | -3.424 | 174.417 | 13.429 | 107.394 | 499.559 |

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| TEUR | Grund- kapital EUR | Kapitalrück- lage EUR | OCI- Rück- lage EUR | Gewinn-/Ver- lustvortrag EUR | Andere Gesell- schafter EUR | Konzern- ergebnis EUR | Summe EUR |
|---|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Stand 01.01.2017 | 79.578 | 128.165 | -3.424 | 174.417 | 13.429 | 107.394 | 499.559 |
| Gewinnver- wendung 2016 | | | | 107.394 | | -107.394 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis | | | 1.272 | | 68 | | 1.340 |
| Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2017 | | | | | 5.185 | 98.709 | 103.894 |
| Stand 31.12.2017 | 79.578 | 128.165 | -2.153 | 281.811 | 18.682 | 98.709 | 604.794 |

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft (im Folgenden WESTGRUND AG oder WESTGRUND) ist die Muttergesellschaft des WESTGRUND-Konzerns. Der Sitz und die Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin / Deutschland. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 144811 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

Die Geschäftstätigkeit des WESTGRUND-Konzerns umfasst sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Abgedeckt wird die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Entwicklung und Veredelung sowie deren Bewirtschaftung bis zur Veräußerung. Der Immobilienbestand des WESTGRUND-Konzerns wird aus rechtlichen und steuerlichen Gründen zum Großteil von Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG gehalten.

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

Die WESTGRUND AG hat ihren Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Hierbei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) berücksichtigt. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS. Die Voraussetzungen gemäß § 315e HGB für die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, werden daher erfüllt. Zudem werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses alle Vorschriften nach deutschem Handelsrecht erfüllt, für die eine Anwendungspflicht besteht.

Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Jede wesentliche Postengruppe ist im Konzernabschluss gesondert dargestellt. Posten einer nicht ähnlichen Art oder Funktion werden gesondert erfasst, sofern sie nicht unwesentlich sind.

Sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Eine Erläuterung dieser Posten erfolgt im Anhang. In der Bilanz wird zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten sowie lang- und kurzfristigem Fremdkapital unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte, Rückstellungen und Verbindlichkeiten angesehen,

die innerhalb eines Jahres fällig sind oder dessen Verkauf innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.

Die Freigabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 15. März 2018, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, erteilt.

2. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen, die zum 1. Januar 2017 wirksam geworden sind:

a) Im Geschäftsjahr 2017 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2017 waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

| Standard/Interpretation | Titel | IASB Effective date ¹⁾ | Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU ¹⁾ |
|--|--|--------------------------------------|--|
| Amend. IAS 7 | Kapitalflussrechnung | 01.01.2017 | 01.01.2017 |
| Amend. IAS 12 | Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste | 01.01.2017 | 01.01.2017 |
| Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2014-2016) | Änderungen an IFRS 12 | 01.01.2017 | 01.01.2017 |

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die am oder nach diesem Datum beginnen

Amendment IAS 7 – Kapitalflussrechnung

Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben bereitzustellen hat, die es Adressaten von Abschlüssen ermöglichen, Veränderungen in den Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit besser beurteilen zu können. Unter der Prämisse von entscheidungsrelevanten Informationen für den Abschlussadressaten hat ein Unternehmen im Wesentlichen in folgenden Fällen Angaben zu Schulden aus der Finanzierungstätigkeit zu machen: zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aufgrund der Erlangung oder des Verlustes der Beherrschung über Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetriebe, Auswirkungen von Änderungen in den Wechselkursen, Änderungen von beizulegenden Zeitwerten. Als mögliche Darstellung der geforderten Angaben zu Schulden aus der Finanzierungstätigkeit sieht das IASB eine Überleitungsrechnung zwischen den Eröffnungs- und Schlussbilanzwerten vor.

Amendment IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste

Die Änderungen stellen insbesondere klar, dass ein nicht realisierter Verlust aus einem Schuldinstrument, das zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zu einer abzugsfähigen temporären Differenz führt, wenn der steuerliche Wert des Schuldinstruments seinen Anschaffungskosten entspricht. Dies gilt unabhängig davon, ob der Halter erwartet, das Instrument bis zur Fälligkeit zu halten, um so den Nominalwert zu erzielen oder ob er beabsichtigt, das Instrument zu veräußern.

Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2014-2016)

Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass die Angabepflichten in IFRS 12 mit Ausnahme von IFRS 12.B10-B16 auch für Anteile eines Unternehmens an einem Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen (oder Teile seiner Anteile an einem Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen), die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden (oder zu einer Veräußerungsgruppe gehören, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird), gelten.

Aus vorstehend genannten erstmalig im Geschäftsjahr 2017 anzuwendenden Standards und Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben. Die gemäß IAS 7 erstmalig erforderliche Überleitungsrechnung ist unter den Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung (Gliederungspunkt F. innerhalb dieses Konzern-Anhangs) dargestellt.

b) In 2017 nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung aufweisen, wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuer Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

| Standard/Interpretation | Titel | IASB Effective date ¹⁾ | Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU ¹⁾ |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| EU-Endorsement ist erfolgt: | | | |
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 01.01.2018 | 01.01.2018 |
| IFRS 15 und Amend. IFRS 15 | Erlöse aus Verträgen mit Kunden | 01.01.2018 | 01.01.2018 |
| IFRS 16 | Leasing | 01.01.2019 | 01.01.2019 |
| EU-Endorsement ist ausstehend: | | | |
| Amend. IAS 40 | Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien | 01.01.2018 | voraussichtlich 01.01.2018 |
| IFRIC 23 | Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung | 01.01.2019 | voraussichtlich 01.01.2019 |

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die am oder nach diesem Datum beginnen

IFRS 9 – Finanzinstrumente

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ersetzt IAS 39 und führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und unterschiedlicher Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung erfolgt dabei sowohl anhand der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Ferner sieht IFRS 9 ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den zu erwartenden Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser abzubilden, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken. Ferner werden durch IFRS 9 zusätzliche Anhangangaben erforderlich.

IFRS 9 wird über die zusätzlichen Anhangangaben hinaus keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der WESTGRUND AG haben. Die finanziellen Vermögenswerte der WESTGRUND AG fallen zurzeit im Wesentlichen in die Kategorie Loans/Receivables und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies wird auch unter Anwendung des IFRS 9 der Fall sein. In Bezug auf die finanziellen Verbindlichkeiten sind auch keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, da die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften weitgehend in IFRS 9 übernommen worden sind. Im Wesentlichen wird daher auch weiterhin eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgen. Hedge Accounting kommt zurzeit nur in sehr geringem Umfang zur Anwendung und wird weiterhin erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert erfolgen. Da die finanziellen Vermögenswerte der WESTGRUND AG mit Ausnahme der Zahlungsmittel ganz überwiegend in kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, wird überwiegend das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung kommen. Die Zahlungsmittelguthaben bestehen gegenüber Kreditinstituten mit guter bis sehr guter Bonität, sodass sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen bei der Risikovor-sorge ergeben werden. Die WESTGRUND AG erwartet aus der Umstellung auf IFRS 9 per 1. Januar 2018 zusätzlich zu erfassende Wertminderungen in einer Größenordnung von deutlich unter EUR 1,0 Millionen, welche erfolgsneutral erfasst werden.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde. Dieses Kernprinzip wird im Rahmen des Standards in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Nach Bestimmung des Transaktionspreises ist dieser dann auf die separaten Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Erlösrealisierung erfolgt nachfolgend in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Darüber hinaus enthält IFRS 15 detaillierte Anwendungsleitlinien zu einer Vielzahl von Einzelthemen. Zudem wird der Umfang der Anhangangaben erweitert. Die Zielsetzung der neuen Angabevorschriften besteht darin, Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden einschließlich der hieraus resultierenden Zahlungsströme offenzulegen.

IFRS 15 wird keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der WESTGRUND AG haben. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien resultieren aus Leasingverhältnissen und sind daher vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Hinsichtlich der Erlösrealisierung aus Verkäufen von Immobilien sind voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen aufgrund von IFRS 15 zu erwarten, da die betreffenden Verträge nur diese eine Leistungsverpflichtung vorsehen und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung konkret vorgegeben ist. Insgesamt ergeben sich lediglich erweiterte Anhangangaben.

IFRS 16 – Leasing

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird

nach den Vorschriften für immaterielle Vermögenswerte über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IAS 39 bzw. zukünftig IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibungen auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da die WESTGRUND AG insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind ebenfalls von untergeordneter Bedeutung. Die WESTGRUND AG erwartet, dass die aus der Umstellung auf IFRS 16 zusätzlich zu bilanzierenden Nutzungsrechte bzw. Leasingverbindlichkeiten deutlich weniger als 1% der aktuellen Bilanzsumme ausmachen werden. Insgesamt werden sich daher insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben. Die WESTGRUND AG wird voraussichtlich den Standard modifiziert retrospektiv, d.h. ohne Anpassung der Vergleichsperioden anwenden.

Amendment IAS 40 – Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien

Die Änderungen stellen insbesondere klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie, einschließlich im Bau oder in der Entwicklung befindliche Immobilien, aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nur dann reklassifizieren darf, wenn es Nachweise für eine Nutzungsänderung gibt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung zur Nutzung erfüllt die Anforderungen an eine Nutzungsänderung nicht. Die WESTGRUND AG wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. Da seine aktuelle Vorgehensweise mit den veröffentlichten Klarstellungen übereinstimmt, erwartet sie keine Auswirkungen auf ihren Konzernabschluss.

IFRIC 23 - Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Ein Unternehmen hat demnach Ermessen anzuwenden, wenn es bestimmt, ob jede steuerliche Behandlung einzeln oder ob manche steuerlichen Behandlungen gemeinsam beurteilt werden sollen. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welcher Ansatz die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ein Unternehmen hat davon auszugehen, dass eine Steuerbehörde mit dem Recht, ihr berichtete Beträge zu prüfen, dies tun wird und dabei vollständige Kenntnis aller relevanten Informationen besitzt. Bei der Ermittlung der relevanten Ertragsteuergrößen hat das Unternehmen zu beurteilen, ob es wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Steuerbehörde die jeweilige steuerliche Behandlung akzeptiert, die in der Ertragsteuererklärung verwendet wurde oder beabsichtigt ist. Wird die steuerliche Behandlung wahrscheinlich nicht akzeptiert, ist der wahrscheinlichste Wert oder der Erwartungswert anzusetzen, je nachdem, welche Methode die bessere

Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ändern sich Fakten und Umstände, führt dies zu einer Neueinschätzung der Beurteilungen, die im Rahmen der Interpretation notwendig sind.

B. Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

a) Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der WESTGRUND AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2017.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Der Konzern nimmt die Beherrschung über ein Unternehmen an, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die WESTGRUND AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

b) Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurden neben der WESTGRUND AG 28 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

| | | | |
|----|--|--------|------------------------|
| 1 | Westconcept GmbH, Berlin | 100% | |
| 2 | IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin | 100% | |
| 3 | ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 4 | HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 5 | HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 6 | Westgrund Immobilien GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 7 | Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin | 100% | |
| 8 | Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 9 | Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin | 100% | |
| 10 | Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 11 | Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 12 | WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 13 | WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin | 94,0% | |
| 14 | WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 15 | Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein | 94,81% | |
| 16 | TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein | 100 % | Mittelbare Beteiligung |
| 17 | WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein | 94,81% | Mittelbare Beteiligung |
| 18 | Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 19 | Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 20 | Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 21 | Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 22 | Westgrund VII. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 23 | Westgrund I. Halle GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 24 | Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 25 | Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin | 94,9% | Mittelbare Beteiligung |
| 26 | Westgrund VIII. GmbH, Berlin | 94,9% | |
| 27 | RESSAP – Real Estate Service Solutions Applications – GmbH, Berlin (vormals: Westgrund IX. GmbH, Berlin) | 100% | |
| 28 | Xammit GmbH, Berlin | 100% | |

Im gesamten Geschäftsjahr 2017 blieb der Konsolidierungskreis unverändert.

c) Konsolidierungsmethoden

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 28 werden in den Konzernabschluss im Rahmen einer Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Verbleibende Unterschiedsbeträge werden nach der Zuordnung von stillen Reserven und stillen Lasten als Geschäfts- oder Firmenwert behandelt. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des

erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander aufgerechnet. Restbeträge verbleiben nicht. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls miteinander aufgerechnet.

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Der auf die Minderheitenanteile entfallende Anteil am Konzernergebnis wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung gesondert ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste eines Tochterunternehmens werden den Minderheiten auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Minderheitenanteile an Personengesellschaften werden aufgrund der vorhandenen Kündigungsmöglichkeiten nach den Vorgaben des IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen.

d) Währungsumrechnung

Die Posten des Konzernabschlusses werden in der funktionalen Währung des Konzerns bewertet, die der Währung des wirtschaftlichen Umfeldes, in dem das Unternehmen operiert, entspricht. Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der EURO, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden erfolgswirksam erfasst.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte liegen ausschließlich mit begrenzter Nutzungsdauer vor und werden nach IAS 38 zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer (i.d.R. drei Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte liegen nicht vor.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" wird der Immobilienbestand des Konzerns ausgewiesen, der zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten wird und der nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt wird (IAS 40.5). Ganz überwiegend handelt es sich um Wohnimmobilien, in geringerem Umfang werden Gewerbeimmobilien vermietet. Die Immobilien werden ausschließlich an Dritte vermietet.

"Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" werden bei Zugang mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Immobilien mit dem beizulegenden Wert (IAS 40.33) bewertet, wobei der

Grundsatz der zeitlichen und sachlichen Stetigkeit beachtet wird. Die Bewertung zu Marktwerten weicht vom deutschen Handelsrecht ab. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Werte der "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Gleiche gilt für Gewinne oder Verluste, die aufgrund einer Umgliederung von Immobilien des Vorratsvermögens zu den "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" resultieren (IAS 40.63).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

3. Sachanlagen

Sachanlagen werden nach IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und, soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Fremdkapitalkosten werden ohne Rücksicht auf die Verwendung des Fremdkapitals in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, da qualifizierte Vermögenswerte nicht hergestellt werden. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

| | ND in Jahren |
|--|--------------|
| Außenanlagen | 10 – 18 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 10 – 18 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3 - 20 |

4. Leasingtransaktionen

Das wirtschaftliche Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Leasinggegenständen wird demjenigen Vertragspartner in einem Leasingverhältnis zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Leasinggegenstand verbunden sind. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Lease), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind (Finance Lease), so hat der Leasingnehmer den Leasinggegenstand in der Bilanz anzusetzen.

Bei einem Finance Lease wird der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und – sofern abnutzbar - über die geschätzte Nutzungsdauer oder die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen. Der Leasingnehmer setzt im Zugangszeitpunkt zugleich eine Leasingverbindlichkeit an, die in ihrer Höhe dem Buchwert des Leasinggegenstandes entspricht. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Der Leasinggeber in einem Finance Lease setzt eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis an. Die Leasingerträge werden in Tilgungen der Leasingforderung und Finanzerträge aufgeteilt. Die Forderung aus dem Leasingverhältnis wird nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen.

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ werden bei der erstmaligen Bilanzierung mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 2.9 zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eines eventuell vorhandenen niedrigeren voraussichtlichen Nettoverkaufserlöses (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten).

6. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Unter den noch nicht abgerechneten Leistungen werden die umlagefähigen Betriebskosten von vermieteten Immobilienbeständen ausgewiesen, welche durch die Unternehmen des WESTGRUND-Konzerns vorausgezahlt wurden. Die Betriebskostenabrechnung ist im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung bzw. Konzernabschlusserstellung regelmäßig noch nicht erfolgt, so dass diese noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen als unfertige Leistungen aktiviert werden. Mit der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern, welche regelmäßig im folgenden Geschäftsjahr erfolgt, werden die unfertigen Leistungen über die Bestandsveränderung entsprechend vermindert. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Wertminderungen gemäß IAS 2.9.

7. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden die in der Bearbeitung befindlichen Projekte ausgewiesen, welche aufgrund des erreichten Projektentwicklungsstandes einen mit hinreichender Sicherheit bewertbaren Vermögenswert darstellen. Die unfertigen Leistungen werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Kosten, die bei der Bilanzierung angesetzt sind, umfassen die den Projekten direkt zurechenbaren Projekteinzelnkosten sowie angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

8. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden im Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In den Folgeperioden werden die finanziellen Vermögenswerte je nach Kategorie, der sie angehören, entweder mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Kategorisierung erfolgt beim erstmaligen Ansatz. Sofern im Anhang kein gesonderter Marktwert angegeben wird, entspricht der Marktwert dem Buchwert.

Folgende Kategorien sind zu unterscheiden:

- Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derartige Vermögenswerte existieren im WESTGRUND-Konzern nicht.
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity) werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Wesentliche derartige Vermögenswerte existieren im WESTGRUND-Konzern nicht.
- Kredite und Forderungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Dazu gehören insbesondere die Forderungen aus

Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht Steuerforderungen sind.

- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hierbei handelt es sich um Schuldtitel, die für einen bestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf einen Liquiditätsbedarf verkauft werden können. Hierunter werden die liquiden Mittel kategorisiert.
- Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasinggeber ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingforderung besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung und Wertminderung findet IAS 39 Anwendung.

Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten werden generell zum Erfüllungstag bilanziert, d.h. am Tag der Lieferung. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt zugleich die Erfassung der aus dem Erwerb resultierenden Verbindlichkeit.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Die Gesellschaft hat ihre vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auf Dritte übertragen.

An jedem Berichtsstichtag wird ermittelt, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, wenn Zins- oder Tilgungszahlungen ausbleiben oder nur mit Verzug geleistet werden, wenn die Insolvenz eines Schuldners oder ein sonstiges Sanierungsverfahren wahrscheinlich erscheinen oder wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder der wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer der folgenden Berichtsperioden aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert.

Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung bei erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten, wird der kumulierte Verlust – der sich als der Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands aus diesen Vermögenswert ergibt – aus dem sonstigen (ergebnisneutralen) Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwertes wird im sonstigen (erfolgsneutralen) Ergebnis erfasst.

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach laufender Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Mietforderungsbestände fortlaufend überwacht. Entsprechend gering ist die Wahrscheinlichkeit, dass hohe Mietforderungen gegen einzelne Mieter entstehen können, die sich als nicht werthaltig erweisen. Zudem werden die Forderungsausfallrisiken durch die Vereinbarung von Sicherheiten reduziert.

9. Latente Steuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 für alle zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der IFRS-Konzernbilanz gebildet. Zusätzlich sind aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen zu aktivieren, sofern ein zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Ertragsteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Für die Steuerabgrenzung werden – unter Beachtung des lokalen Steuersatzes des betroffenen Konzernunternehmens – die bei der Auflösung der zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen erwarteten künftigen Steuersätze angewendet. Dabei werden die Steuergesetze und Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Bilanzstichtag die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens vollständig erfüllt sind. Der Steuersatz des Mutterunternehmens, der WESTGRUND AG, beträgt 30,2 % (Vorjahr: 30,2 %).

Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam erfasst, soweit die ursprüngliche Transaktion erfolgswirksam verbucht wurde. Im Falle einer erfolgsneutralen Verrechnung der Auswirkungen einer Transaktion mit dem Eigenkapital werden auch die latenten Steuern erfolgsneutral über das Eigenkapital angepasst.

10. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für das Unternehmen eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und dies voraussichtlich zu zukünftigen Nettozahlungsabflüssen führen wird. Dabei wird jeweils der Betrag angesetzt, der sich auf

Grund der bestmöglichen Schätzung des Ressourcenabflusses zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Bilanzstichtag als der wahrscheinlichste ergibt. Eine Bilanzierung wurde gemäß IAS 37 nur dann vorgenommen, sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50 % beträgt. Geldleistungsverpflichtungen, für die keine Zinsen zu zahlen sind, werden mit ihrem Barwert angesetzt.

11. Pensionsverpflichtungen

Es wird eine Verpflichtung aus einer direkten Pensionszusage, welche bereits in der Auszahlungsphase ist, angesetzt. Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. Die Höhe der aus dem leistungsorientierten Plan resultierenden Verpflichtung wird unter Anwendung der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Im Übrigen wird auf Abschnitt D. 16 dieses Anhangs verwiesen.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 können als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert werden. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet; im Fall von Darlehen umfasst der beizulegende Zeitwert auch die direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden. Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden.
- Darlehen
Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und mit dem Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten

Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Sämtliche vom Konzern abgeschlossene Zinsswaps weisen langfristige Laufzeiten auf.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die als nicht effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden sofort erfolgswirksam unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ bzw. „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ erfasst. Sofern die Finanzinstrumente als effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes als sonstiges Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Swapkontrakte wird unter Bezugnahme auf aktuelle relevante Marktparameter ermittelt. Eine Ausbuchung erfolgt, sofern die vertraglichen Rechte auslaufen oder der Konzern die Rechte aus den derivativen Finanzinstrumenten überträgt.

Leasingverbindlichkeiten

Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingverbindlichkeit besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung findet IAS 39 Anwendung.

13. Erhaltene Anzahlungen

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten bis zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Jahres bilanziert. Bei Vorlage der Betriebskostenabrechnung erfolgt eine Ausbuchung der erhaltenen Anzahlungen gegen die Umsatzerlöse.

14. Zur Veräußerung vorgesehene langfristige Vermögenswerte sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden Schulden

Ein einzelner langfristiger Vermögenswert wird als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn der dazugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Der Konzern weist Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Veräußerungsgruppe aus, wenn diese als Gruppe in einer Transaktion verkauft oder auf andere Weise abgegeben werden sollen und

insgesamt die in IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ definierten Kriterien erfüllen. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Veräußerungsgruppe werden in der Bilanz gesondert in den Positionen „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ und „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten“ ausgewiesen. Die Aufwendungen und Umsätze einer Veräußerungsgruppe sind bis zur Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten enthalten.

Bei erstmaliger Einstufung als zur Veräußerung gehalten werden langfristige Vermögenswerte ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Eine Veräußerungsgruppe wird zunächst nach den für sie einschlägigen IFRS-Standards bewertet und danach wird der sich daraus ergebende Buchwert der Gruppe dem Nettozeitwert gegenüber gestellt, um den niedrigeren anzusetzenden Wert zu bestimmen. Wertminderungen, die dadurch entstehen, dass ein Vermögenswert erstmals „als zur Veräußerung gehalten“ eingestuft wird, werden ebenso wie eventuelle spätere Wertaufholungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

15. Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und innerhalb des Eigenkapitals saldiert ausgewiesen. Der Kauf, der Verkauf, die Ausgabe oder die Einziehung von eigenen Anteilen wird erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Etwaige Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert und der Gegenleistung werden in der Kapitalrücklage erfasst.

16. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

Bilanzierung von Erbbaurechtsverträgen als Finance Lease – Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat im Zusammenhang mit seinen „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Erbbaurechtsverträge (Leasingverträge) abgeschlossen, wonach das Nutzungsrecht an den Grundstücken – zeitlich befristet – über die Dauer des Erbbaurechts besteht. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden deshalb die vom Konzern als Leasingnehmer genutzten Erbbaugrundstücke bei der Ermittlung des Fair Value berücksichtigt. Korrespondierend wird für die vom Konzern genutzten Erbbaugrundstücke eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 5.299 (Vorjahr: TEUR 5.300) ausgewiesen.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der WESTGRUND-Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Buchwert zum 31.12.2017: TEUR 1.111.000; Vorjahr: TEUR 1.001.090) zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden.

Der Konzern hat für die vermieteten Immobilien unabhängige Sachverständige mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2017 beauftragt. Da aufgrund der Wesensart der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine unmittelbar vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung standen, wurde von den Sachverständigen für deren Bewertung eine auf den abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen der Immobilien basierendes Discounted Cashflow Verfahren herangezogen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist stark von der geschätzten Rendite abhängig, welche im Wesentlichen von der erwarteten Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen sowie der langfristig erwarteten Leerstandsquote abhängig ist. Weichen die tatsächlichen von den erwarteten Einnahmen ab oder steigen die Diskontierungs-/Kapitalisierungszinsen, hat dies Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des WESTGRUND-Konzerns.

Wegen der Sensitivität des Zeitwerts bei Änderung wesentlicher Bewertungsparameter wird auf die Erläuterung zur Bilanzposition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwiesen.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke wird der Nettoveräußerungswert ermittelt. Diesem liegen geschätzte Verkaufspreise zugrunde, die mit einem gewissen Maß an Unsicherheit behaftet sind.

Zeitwert von Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten (Buchwert der Zinsswaps zum 31.12.2017: TEUR – 5.444; Vorjahr: TEUR – 7.317) wurde unter Verwendung von mathematischen Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten vorgenommen. Die Marktdaten unterliegen kontinuierlichen Veränderungen und der ermittelte beizulegende Zeitwert ist erheblich von den aus den Marktdaten abgeleiteten Parametern (z.B. Zinsentwicklung) abhängig.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Schätzungen prägen auch die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus der Vermietung. Bei den Mietforderungen werden die Forderungen gegen wohnende Mieter um 40 Prozent und die Forderungen gegen verzogene Mieter um 90 Prozent wertberichtigt.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

17. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse sowie sonstige betriebliche Erträge werden erst dann ausgewiesen, wenn die Leistung erbracht bzw. die Waren und Erzeugnisse geliefert worden sind und der wirtschaftliche Nutzenzufluss

wahrscheinlich ist. Dies erfolgt in der Regel bei Gefahrenübergang auf den Kunden bzw. Käufer. Mieterlöse und daraus resultierende Erträge werden zeitanteilig realisiert. Umsatzrealisierungen im Rahmen einer langfristigen Auftragsfertigung sind nicht vorzunehmen. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu beanspruchenden Entgelts abzüglich gewährter Skonti und Rabatte sowie der Umsatzsteuer oder anderer Abgaben bewertet.

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Mieterlöse, Mietnebenkosten und Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Eine Verbuchung und Realisierung der Mieterlöse erfolgt auf monatlicher Basis. Bei den Mietnebenkosten erfolgt die Umsatzrealisierung mit der Abrechnung der Mietnebenkosten nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden mit der Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erfasst.

18. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, wobei im Falle der Anwendung der Effektivzinsmethode eine Verteilung über die Laufzeit der Verbindlichkeit erfolgt. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des WESTGRUND-Konzerns dargestellt. In der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt der Ausweis unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfassen solche Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs- bzw. Herstellungsnebenkosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. Nachfolgend werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" entwickelten sich wie folgt:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Buchwerte 1. Januar | 1.001.090 | 888.146 |
| Zugänge | 14.827 | 11.445 |
| Umgliederungen | -1.050 | -2.300 |
| Abgänge | -5.922 | -3.111 |
| Zeitwertänderungen | | |
| Gewinne aus Zeitwertänderungen | 102.100 | 107.008 |
| Verluste aus Zeitwertänderungen | -45 | -98 |
| Buchwerte 31. Dezember | 1.111.000 | 1.001.090 |

Die Zugänge im Berichtsjahr resultieren im Wesentlichen aus aktivierten Aufwendungen im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch unabhängige Immobiliensachverständige. Die Gutachter haben bei der Bewertung ihre Marktkenntnisse sowie ihr sachverständiges Ermessen einfließen lassen und sich nicht ausschließlich auf historisch vergleichbare Transaktionen gestützt. Alle beauftragten Gutachter verfügen über die erforderliche Qualifikation sowie einschlägige Erfahrungen in Bezug auf die jeweils im konkreten Fall zu bewertende Immobilie.

In Bezug auf die Hierarchie zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte gemäß IFRS 13 wird für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein zahlungsstrombasiertes Bewertungsverfahren der dritten Hierarchiestufe angewendet.

Die Immobilienbewertungen erfolgten wie im Vorjahr für den gesamten Renditeimmobilienbestand unter Ansatz der national wie international anerkannten Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Die DCF-Methode ist das bei internationalen Investoren vorherrschende Verfahren und dient diesen regelmäßig als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen.

Die diskontierten Zahlungsströme (Discounted Cash Flows) werden für einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt. Am Ende des Detailplanungszeitraums wird ein Endwert, das heißt der Barwert aller zukünftigen Cash Flows der im Bestand gehaltenen Immobilien, errechnet.

Die Zahlungsströme für das jeweilige Jahr des Detailplanungszeitraums werden nach folgendem System berechnet: Die Soll-Mieteinnahmen bei unterstellter Vollvermietung werden um Ertragsschmälerungen aufgrund aktueller Leerstände gemindert. Der somit ermittelte Betrag stellt die Ist-Mieteinnahmen dar. Im ersten Jahr entsprechen die Ist-Mieteinnahmen den Angaben aus der Mieterliste. Nach Abzug der laufenden Kosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für Mietausfallwagnis, Maklerkosten für Wiedervermietungen, Erbbauzinsen und Leerstandskosten) ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser wird um einmalige Investitionsausgaben (CAPEX) und Kosten zur Renovierung leer stehender Einheiten gemindert. Auf diesem Wege errechnet sich der Zahlungsstrom (Netto Cash Flow) vor Steuern und Kapitaldiensten. Die jeweiligen Zahlungsströme der einzelnen Perioden werden auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe der Diskontierungsrate abgezinst.

Die Berechnung des Endwertes nach Jahr 10 erfolgt nach folgendem System: Für die Berechnung des Endwertes nach 10 Jahren wird unterstellt, dass bis zum Ende des zehnten Jahres eine Stabilisierung des Cash Flows erreicht wird und über diesen Punkt hinaus nicht mehr mit periodenübergreifenden Änderungen im Cash Flow zu rechnen ist. Deshalb kann der Jahresreinertrag des zehnten Jahres als Basis für die Prognose zukünftiger Cash Flows dienen. Objektspezifisch wird der Jahresreinertrag des zehnten Jahres für unterbliebene Instandhaltungen gekürzt oder für geleistete Instandhaltungen erhöht. Zukünftige Kosten für zu leistende Instandhaltungen und damit verbundene Risiken einer möglichen Unterlassung sind pro Objekt sowohl im jeweiligen Jahresreinertrag des 10. Jahres als auch in der Wahl der objektspezifischen Kapitalisierungsrate enthalten. Mit Hilfe einer objektspezifischen Kapitalisierungsrate (Cap Rate) wird dieser Jahresreinertrag auf ewig kapitalisiert und stellt somit eine Indikation zukünftiger Erträge dar. Der durch die Kapitalisierung entstehende Endwert wird, ebenso wie die Cash Flows des Detailplanungszeitraums, auf den Wertermittlungstichtag diskontiert. Durch Aufsummieren der diskontierten Zahlungsströme für die Perioden 1-10 sowie des Endwertes ergibt sich der Bruttokapitalwert zum Bewertungsstichtag. Der Nettokapitalwert (= Fair Value) ergibt sich abzüglich einer Berücksichtigung der Kaufnebenkosten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geografische Aufteilung der Immobilienportfolios (ohne reine Gewerbeimmobilien) nach Mietflächen und Marktwerten sowie die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungsmethoden verwendet wurden:

| | Mietfläche | Diskon- | Kapita- | Ist- | Stabili- | Marktwert |
|----------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 2017 | Gesamt | tierungs- | lisierungs- | Mieten | sierte | 2017 |
| | Qm | zinssatz | zinssatz | Multi- | Leer- | in TEUR |
| | | in % | in % | plikator | stands- | |
| | | | | | quote | |
| | | | | | in % | |
| Niedersachsen | 454.820 | 5,6% | 4,5% | 17,0 | 5,5% | 451.610 |
| Brandenburg | 172.992 | 5,8% | 5,0% | 14,4 | 7,4% | 128.889 |
| Sachsen | 160.041 | 5,7% | 4,9% | 14,9 | 5,7% | 125.364 |
| Sachsen-Anhalt | 93.131 | 5,7% | 4,6% | 15,1 | 6,5% | 66.190 |
| Berlin | 102.690 | 4,8% | 3,1% | 27,0 | 1,1% | 184.759 |
| Rest (Wohnen) | 162.784 | 5,8% | 4,8% | 15,3 | 5,3% | 150.253 |
| Gesamt | 1.146.458 | 5,6% | 4,9% | 17,0 | 5,5% | 1.107.065 |

Im Vorjahr lag die folgende geografische Aufteilung der Wohnimmobilienportfolios (ohne reine Gewerbeimmobilien) vor:

| 2016 | Mietfläche | Diskon- | Kapita- | Ist- | Stabili- | Marktwert |
|----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|----------------|
| | Gesamt Qm | tierungs- | lisierungs- | Mieten | sierte Leer- | |
| | | zinssatz | zinssatz | Multi- | stands- | 2017 |
| | | in % | in % | plikator | quote | in TEUR |
| | | | | | in % | |
| Niedersachsen | 456.210 | 5,7% | 4,6% | 15,9 | 4,8% | 396.134 |
| Brandenburg | 172.992 | 5,8% | 5,1% | 13,7 | 6,6% | 118.899 |
| Sachsen | 170.452 | 5,8% | 5,1% | 14,0 | 6,4% | 116.971 |
| Sachsen-Anhalt | 93.184 | 5,7% | 4,8% | 14,4 | 6,0% | 61.570 |
| Berlin | 102.690 | 5,2% | 3,4% | 24,0 | 0,9% | 160.195 |
| Rest (Wohnen) | 173.123 | 5,8% | 4,9% | 14,3 | 6,4% | 143.614 |
| Gesamt | 1.168.651 | 5,7% | 4,7% | 15,9 | 5,3% | 997.383 |

Die nachfolgend dargestellten und jeweils immobilien-spezifisch individualisierten Annahmen liegen der DCF-Bewertung in 2017 zugrunde:

| 2017 | | | min | max |
|-------------------------------|----------------------|------------|--------|-------|
| Bewertungsparameter | Einheit | Mittelwert | Spanne | |
| Diskontierungszinssatz | % | 5,6% | 4,8% | 6,5% |
| Kapitalisierungszinssatz | % | 4,9% | 4,8% | 6,3% |
| Instandhaltungskosten | EUR/qm | 7,28 | 5,00 | 11,34 |
| Verwaltungskosten | EUR/Mieteinheit/Jahr | 250 | 250 | 250 |
| Stabilisierte Leerstandsquote | % | 5,5% | 2,0% | 24,1% |
| Transaktionskostenabschlag | % | 9,2% | 7,5% | 10,5% |
| Bewertungsergebnisse | | | | |
| Istmieten-Multiplikator | Faktor | 17,0 | 11,2 | 27,8 |
| Marktwert pro qm | EUR/qm | 965 | 520 | 1.820 |

Im Vorjahr lagen den DCF-Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

| 2016 | | | min | max |
|-------------------------------|----------------------|------------|--------|-------|
| Bewertungsparameter | Einheit | Mittelwert | Spanne | |
| Diskontierungszinssatz | % | 5,7% | 5,2% | 6,5% |
| Kapitalisierungszinssatz | % | 4,7% | 3,5% | 6,6% |
| Instandhaltungskosten | EUR/qm | 7,32 | 5,00 | 11,22 |
| Verwaltungskosten | EUR/Mieteinheit/Jahr | 250 | 250 | 250 |
| Stabilisierte Leerstandsquote | % | 5,3% | 2,0% | 22,0% |
| Transaktionskostenabschlag | % | 9,2% | 7,5% | 10,5% |
| Bewertungsergebnisse | | | | |
| Istmieten-Multiplikator | Faktor | 15,9 | 10,5 | 24,7 |
| Marktwert pro qm | EUR/qm | 850 | 450 | 1.580 |

Die angegebenen Bewertungsparameter stellen nach Marktwert gewichtete Mittelwerte dar. Die angegebenen Spannen berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner

langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Die im Konzern beauftragten Gutachten unterliegen den Regelungen des RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien werden auch die Erbbaugrundstücke berücksichtigt, welche als Erbbaurechtsnehmer genutzt werden.

Da die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien von den genannten Annahmen in der gutachterlichen Bewertung abhängen, würde sich bei Änderung der Annahmen zwangsläufig auch deren Wert ändern. 2017 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung/Minderung des Diskontierungszinssatzes um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung/Erhöhung des Fair Value um EUR -64,5 Mio. / EUR 73,1 Mio. Eine Absenkung / Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -71,7 Mio. / EUR 69,6 Mio. Sofern die stabilisierte Leerstandsquote um 1% steigen / fallen würde, käme es zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR - 13,1 Mio. / EUR 19,1 Mio.

Im Vorjahr haben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte ergeben: Eine Erhöhung/Minderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führte zu einer Minderung/Erhöhung des Fair Value um EUR - 53,5 Mio. / EUR 60,0 Mio. Eine Absenkung/Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führte zu einer Verringerung / Erhöhung des Fair Value um EUR -68,6 Mio. / EUR 64,2 Mio.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit als langfristiger Immobilienbestandshalter entfallen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse im Wesentlichen auf "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien". Die Mieterlöse einschließlich der Erlöse aus abgerechneten umlegbaren Betriebskosten als Teil der Umsatzerlöse beliefen sich auf EUR 98,0 Mio. (Vorjahr: EUR 89,9 Mio.) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 56,6 Mio. in 2017 (Vorjahr: EUR 56,3 Mio.). Gegenläufig zu den erhöhten Umsatzerlösen insbesondere aus höheren Betriebskostenumlageabrechnungen ist die Entwicklung der Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen mit einem Rückgang von EUR 6,4 Mio. zu sehen.

Auf den Immobilien lastende Grundschulden von EUR 456,5 Mio. (Vorjahr: EUR 473,8 Mio.) dienen der Absicherung von Darlehen, welche ausschließlich von WESTGRUND-Konzerngesellschaften in Anspruch genommen werden. Erbbaurechtsverträge kommen nur in wenigen Fällen vor, darin sind die üblichen Regelungen zu Zustimmungserfordernissen und Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsnehmers enthalten. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen ebenso wenig vor wie vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb, zur Herstellung, Entwicklung, Reparatur, Instandhaltung oder Verbesserung.

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Renditeimmobilien beliefen sich in 2017 durch die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR 7,5 Mio. auf EUR 686,5 Mio. nach EUR 679,0 Mio. in 2016.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des WESTGRUND-Konzerns dargestellt. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

4. Sonstige langfristige Vermögenswerte

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Geleistete Anzahlungen | 205 | 2 |
| Forderungen gegen ADLER Real Estate AG | 0 | 13.433 |
| Langfristige Steuerforderungen | 0 | 4 |
| Langfristige Forderung | 0 | 42 |
| | <u>205</u> | <u>13.481</u> |

Die Forderungen aus dem Vorjahr gegen das verbundene Unternehmen ADLER Real Estate AG in Höhe von EUR 13,4 Mio. wurden in 2017 vollständig zurückgeführt.

5. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten aus dem Jahr 2017 mit EUR 34,4 Mio. (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.) bilanziert. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund der vollständigen Betriebskostenabrechnungen für 2016 sind die noch nicht abgerechneten Leistungen des Vorjahres in 2017 über die Bestandsveränderung im Aufwand erfasst. Die Betriebskostenabrechnungen 2017 werden voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag durchgeführt.

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

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

Die Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Vortrag 1. Januar | 146 | 177 |
| Wertberichtigungen | 0 | 0 |
| Abgang aus Verkauf | 0 | -31 |
| Stand 31. Dezember | 146 | 146 |

Die Buchwertabgänge aus dem Verkauf von Immobilien werden innerhalb der Materialaufwendungen erfasst. Die Wertberichtigungen werden nach einer erneuten Beurteilung der Verkaufsszenarien vorgenommen, wenn der voraussichtlich erzielbare Nettoveräußerungswert (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten) nach IAS 2.9 unter den Buchwerten liegt.

Auf den Immobilien lasteten zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine Grundschulden.

7. Unfertige Leistungen

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

8. Forderungen und übrige Vermögenswerte

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|--|--------------|---------------|
| Finanzielle Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.425 | 2.833 |
| Sonstige Vermögenswerte inkl. nicht frei verfügbarer liquider Mittel | 4.530 | 7.414 |
| Nicht finanzielle Vermögenswerte | | |
| Steuererstattungsansprüche | 134 | 30 |
| | <u>8.089</u> | <u>10.277</u> |

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von TEUR 1.584 (Vorjahr: TEUR 1.249) liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des WESTGRUND-Konzerns stehen.

Die Fälligkeitsstruktur der finanziellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|--|--------------|--------------|
| Buchwert | 6.371 | 8.999 |
| Buchwert im Wert geminderter Forderungen | 3.425 | 2.833 |
| Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen | 2.946 | 6.166 |
| Davon: | | |
| Weder überfällig noch wertgemindert | 0 | 0 |
| Überfällig, aber nicht wertgemindert | 2.946 | 6.166 |

Die überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen sind überwiegend weniger als 30 Tage überfällig.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.425 (Vorjahr: TEUR 2.833) dienen nahezu vollständig als Sicherheit für die jeweiligen mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden Finanzierungen.

Im Falle von erforderlichen Wertberichtigungen wurden diese auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mietforderungen gegen wohnende Mieter wurden um 40 Prozent und Forderungen gegen verzogene Mieter um 90 Prozent wertberichtigt. Auf Portfolioebene wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der

Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt. Die Entwicklung der Einzelwertberichtigungen stellt sich wie folgt dar:

| | TEUR |
|--------------------------------|--------------|
| Stand 1. Januar 2016 | 3.700 |
| Aufwandswirksame Zuführung | 2.500 |
| Inanspruchnahme | -1.675 |
| Auflösung | -295 |
| Stand 31. Dezember 2016 | 4.230 |
| Aufwandswirksame Zuführung | 1.206 |
| Inanspruchnahme | -2.144 |
| Auflösung | 0 |
| Stand 31. Dezember 2017 | 3.292 |

9. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des WESTGRUND-Konzerns stehen, werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

10. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2017 setzten sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|--------------------|--------------|--------------|
| Immobilienvermögen | 1.050 | 2.300 |
| | <u>1.050</u> | <u>2.300</u> |

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2017 standen Verbindlichkeiten von TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 1.361) gegenüber.

11. Latente Steuerforderungen / -verbindlichkeiten

Aktive latente Steuern wurden mit passiven latenten Steuern saldiert, sofern die Steuererstattungsansprüche jeweils gegenüber dem gleichen Finanzamt bestehen. Beim Ansatz und der Bewertung aktiver latenter Steuern wurden Planungsunsicherheiten angemessen berücksichtigt. Auf die Erläuterungen zu Schätzungen und zum Ertragsteueraufwand wird verwiesen.

12. Grundkapital / Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2016: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

In 2016 wurden aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 193.581 Stückaktien gewandelt. Das Grundkapital hat sich in 2016 dementsprechend auf EUR 79.577.995,00 erhöht.

Für die Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2017 jeweils 79.577.995 Aktien zu berücksichtigen. Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich jeweils auf EUR 1,24.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2017 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Konzernabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 50,4 %.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen und aus der Erfassung des Personalaufwands aufgrund der Gewährung von Aktienoptionen an Konzernmitarbeiter. Die OCI-Rücklage betrifft mit TEUR 2.032 die erfolgsneutrale Erfassung der Wertänderungen von Derivaten sowie mit TEUR 121 die Erfassung von versicherungsmathematischen Verlusten.

13. Bedingtes Kapital

a) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2012/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 28.000.000 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.800.000 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Der Vorstand ist dabei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/I). Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 3.388.000 Stückaktien. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2012 zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem Bedingten Kapital 2012/I zu liefern.

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016 und wurde in 2016 in Höhe von EUR 193.581 in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde vom bedingten Kapital 2012/I kein Gebrauch gemacht.

b) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2014/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2019 um bis zu EUR 3.825.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.825.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2014/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen. Durch die Berücksichtigung der in 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 4.207.500 Stückaktien.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu liefern.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

c) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2015/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. Mai 2020 um bis zu EUR 21.281.500,00 durch Ausgabe von bis zu 21.281.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 200.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten

Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu bedienen, oder

- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu liefern.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

14. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.987.622,00 durch Ausgabe von bis zu 36.987.622 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Das noch bestehende genehmigte Kapital 2014/I wurde aufgehoben. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen,
 - wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente),
 - die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und
 - der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- soweit der Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. –pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 erfolgte keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag unverändert noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

15. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012 wurde eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erteilt. Da diese Ermächtigung mit Ablauf des 23. August 2017 endete, wurde die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012, soweit von ihr noch kein Gebrauch gemacht wurde, aufgehoben und die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt.

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen. Als Zweck des Aktien-erwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden. Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachaus-schüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Ver-pflichtungen der Gesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich.

Auch die Einziehung der eigenen Aktien durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ist möglich. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

16. Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsverpflichtung besteht ausschließlich aus einer direkten Pensionszusage (leistungsorientierter Pensionsplan) zur Zahlung laufender Versorgungsleistungen (Witwenrente) von aktuell jährlich TEUR 37 an eine 100jährige Anspruchsberechtigte. Ein Dienstzeitaufwand fällt deshalb nicht mehr an. Planvermögen existiert nicht. Es wurde kein Gehaltstrend (Vorjahr: 0,0 %) und ein Rententrend von 1,9 % (Vorjahr: 1,9 %) p.a. berücksichtigt. Der unterstellte Abzinsungssatz lag bei 1,00 % (Vorjahr: 1,00 %). Eine Variation der Berechnungsparameter hätte aufgrund des hohen Alters der einzigen Anspruchsberechtigten nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bewertung der Verpflichtung. Für die Berechnungen wurden die biometrischen Richttafeln 2005 G (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aufgrund der Anpassung der Lebenserwartung werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die unter den Personalaufwendungen ausgewiesene Änderung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung stellt sich wie folgt dar:

| | TEUR |
|--|------|
| Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 1.1.2016 | 92 |
| Zinsaufwand | 1 |
| Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne | 32 |
| Gezahlte Leistungen | -35 |
| Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2016 | 90 |
| Zinsaufwand | 1 |
| Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne | 25 |
| Gezahlte Leistungen | -37 |
| Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2017 | 80 |

Die versicherungsmathematischen, ausschließlich zinssatzindizierten Verluste in Höhe von TEUR 25 werden nach Abzug der latenten Steuern von TEUR 4 seit dem Geschäftsjahr 2013 im sonstigen Ergebnis außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gezahlten Leistungen werden wie im Vorjahr als Teil des Personalaufwands ausgewiesen. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

Der Konzern rechnet für das Geschäftsjahr 2018 mit folgenden Beiträgen zu dem leistungsorientierten Pensionsplan: Zinsaufwand TEUR 1 und Rentenzahlungen von TEUR 37.

17. Verbindlichkeiten

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017:

| | Gesamt- Betrag TEUR | Erwartete Restlaufzeiten | | |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | bis 1 Jahr TEUR | 1-5 Jahre TEUR | über 5 Jahre TEUR |
| Latente Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr) | 75.957 (55.452) | 0 (0) | 0 (0) | 75.957 (55.452) |
| Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter (im Vorjahr) | 3.950 (3.922) | (530) (122) | (1.520) (1.520) | (1.900) (2.280) |
| Pensionsrückstellungen (im Vorjahr) | 80 (90) | 0 (0) | 0 (0) | 80 (90) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr) | 1.116 (3.363) | 1.116 (3.363) | 0 (0) | 0 (0) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr) | 456.523 (473.841) | 13.555 (12.266) | 325.471 (98.403) | 117.497 (363.172) |
| Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr) | 34.497 (33.749) | 34.497 (33.749) | 0 (0) | 0 (0) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr) | 7.822 (3.530) | 7.822 (3.530) | 0 (0) | 0 (0) |
| Derivate (im Vorjahr) | 5.444 (7.317) | 158 (206) | 3.430 (4.745) | 1.856 (2.366) |
| Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr) | 413 (2.654) | 413 (2.654) | 0 (0) | 0 (0) |
| Leasingverbindlichkeiten im Vorjahr) | 5.299 (5.300) | 14 (14) | 64 (61) | 5.221 (5.225) |
| Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr) | 4.254 (7.042) | 3.736 (6.489) | 131 (131) | 387 (422) |
| Gesamtverbindlichkeiten (im Vorjahr) | 595.355 (596.260) | 61.841 (62.393) | 330.616 (104.860) | 202.898 (429.007) |

Als „Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, soweit diese eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Sie sind durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Konten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen, die zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit zwischen 32 und 188 Jahren haben. Die Erbbaurechtsverträge sehen in der Regel ein

Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtnehmers vor. Der Erbbauzins ist überwiegend indexorientiert geregelt. Die Ermittlung der Buchwerte erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze in Höhe von 4,00 - 7,75 %.

| | 2017 | | 2016 | |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
| | Buchwert TEUR | Mindestleasing-zahlungen TEUR | Buchwert TEUR | Mindestleasing-zahlungen TEUR |
| Bis zu einem Jahr | 14 | 354 | 14 | 353 |
| Ein bis fünf Jahre | 64 | 1.416 | 61 | 1.413 |
| Mehr als fünf Jahre | 5.221 | 42.863 | 5.225 | 43.177 |
| | 5.299 | 44.633 | 5.300 | 44.943 |
| Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand | - | -39.334 | - | -39.643 |
| | 5.299 | 5.299 | 5.300 | 5.300 |

18. Derivate

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 83,4 Mio. neu abgeschlossen. Die neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag zwischen zwei und sieben Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite. Der Nominalwert der Derivate betrug zum 31. Dezember 2017 EUR 79,2 Mio.

Die Ermittlung der Zeitwerte der Derivate zum Bilanzstichtag erfolgte unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis von stichtagsbezogenen Marktdaten.

Die Sicherungsbeziehung wird als effektiv im Sinne des IAS 39 klassifiziert, so dass die Minderungen der beizulegenden Zeitwerte in 2017 in Höhe von TEUR 1.873 erfolgsneutral innerhalb des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen werden.

19. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den WESTGRUND-Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Darlehen von Versicherungen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasingverbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen im Konzern zehn Zinsswaps mit einem Nominalvolumen zum Bilanzstichtag von EUR 79,2 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflowrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Wesentliche Währungsrisiken bestehen aus Konzernsicht nicht.

Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Bankdarlehen, Darlehen von Versicherungen und Kontokorrentkrediten mit einem variablen Zinssatz.

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzerngesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht. Das fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 449,3 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern pro Jahr gegenüber einer nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant. Zusätzliche nicht erfolgswirksame Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital bestehen nicht.

| | Erhöhung/Verringerung des Zinssatzes in Basispunkten | Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in TEUR |
|-------------|---|--|
| 2017 | +50 | -36 |
| 2017 | -50 | 36 |
| 2016 | +50 | -43 |
| 2016 | -50 | 43 |

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte würde 2017 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 1.734 (TEUR – 1.794) führen. In 2016 betrug die Vorsteuerergebnisauswirkung

bei einer Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte TEUR 2.174 (TEUR – 2.257).

Die Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows wurden in 2017 als weiterhin effektiv eingestuft. Daher wurde in 2017 wie im Vorjahr kein erfolgswirksames Ergebnis erfasst. Ein Betrag in Höhe von TEUR 1.873 (Vorjahr: TEUR - 896) abzüglich latenter Steuern von TEUR -511 (Vorjahr: TEUR 762) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Ausfallrisiko

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,0 Mio.) begrenzt. Im Konzern bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

Im Rahmen der kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung wird im Konzern die aktuelle Liquiditätssituation laufend überwacht. Dabei werden alle erwarteten Ein- und Auszahlungen unter Beachtung ihrer jeweiligen Fristigkeiten berücksichtigt, sei es aus dem laufenden Geschäft, aus Investitionen oder aus Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das oberste Ziel der Liquiditätsplanung besteht darin, im Konzern stets in der Lage zu sein, allen eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen zu können. Dazu gehört auch, die erforderliche finanzwirtschaftliche Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Im Einzelnen stellen sich die Cashflow-Abflüsse aus den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen wie folgt dar. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglich vereinbarten, nicht diskontierten Zahlungsverpflichtungen:

| Jahr | TEUR |
|-------------|-------------|
| 2018 | 25.173 |
| 2019 | 35.636 |
| 2020 | 65.489 |
| 2021 | 233.920 |
| 2022 | 20.324 |
| Ab 2023 | 127.949 |

Zu den erwarteten Cashflow-Abflüssen aus den „Leasingverbindlichkeiten“ wird auf die Darstellung unter D. 17 verwiesen.

Auf die zehn in 2014 abgeschlossenen Zinsswaps sind bis zum Auslauf der ersten Swaps in zwei Jahren

jährlich feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,5 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen zwei und sieben Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten - entsprechen die in 2018 zu erwartenden Cashflow-Abflüsse im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2017 vollständig eingehalten wurden.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement im Konzern zielt darauf ab, eine Kapitalstruktur zu finden, die bestmöglich zwischen den Anforderungen nach einer Steigerung des Unternehmenswertes und den Renditevorstellungen von Eigen- und Fremdkapitalgebern vermittelt. Für das spezielle, risikoarme Geschäftsmodell des WESTGRUND-Konzerns bedeutet das, eine Eigenkapitalquote in der Größenordnung von 30 bis 40 Prozent zu erhalten und beim Fremdkapital auf eine möglichst langfristige Finanzierung mit möglichst niedrigen Zinssätzen zu setzen.

Die Steuerung der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen erfolgt einzelfallbezogen unter Beachtung wirtschaftlich relevanter Parameter (insbesondere Marktwerte der Immobilien, Beleihungswerte und freier Cashflow für die Bedienung des Kapitaldienstes).

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

| | | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital | TEUR | 604.794 | 499.559 |
| davon auf Anteilseigner der WESTGRUND AG entfallend | TEUR | 586.111 | 486.130 |
| Bilanzsumme | TEUR | 1.200.977 | 1.097.180 |
| Eigenkapitalquote | in % | 50,4% | 45,5% |
| Frei verfügbare flüssige Mittel | TEUR | 44.927 | 28.225 |

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wurden keine wesentlichen Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren in Bezug auf das Kapitalmanagement vorgenommen.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien:

| | | Buchwert | | Beizulegender Zeitwert | |
|---|-----|----------|---------|---------------------------|---------|
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| | | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Finanzielle Vermögenswerte | | | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | (3) | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel) | (3) | 46.511 | 29.474 | 46.511 | 29.474 |
| Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | (1) | 6.371 | 8.999 | 6.371 | 8.999 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | (4) | 205 | 48 | 205 | 48 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | |
| Derivate | (5) | 5.444 | 7.317 | 5.444 | 7.317 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (2) | 456.523 | 473.841 | 457.800 | 485.219 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (2) | 7.822 | 3.530 | 7.822 | 3.530 |
| Leasingverbindlichkeiten | (6) | 5.299 | 5.300 | 5.299 | 5.300 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (2) | 4.254 | 7.042 | 4.254 | 7.077 |

Bewertungskategorie nach IAS 39:

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

Die beizulegenden Zeitwerte werden wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten kommen hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihrem Buchwert sehr nahe.
- Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen / Darlehen werden basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2017 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

- Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen Genossenschaftsbankanteile und unterliegen branchenüblichen Zinsschwankungen.
- Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Finanzinstrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Kreditrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt der Zeitwert der Verbindlichkeiten ca. EUR 1,3 Mio. über dem Buchwert der Verbindlichkeiten.
- Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit guter Bonität ab. Der Konzern hat als Derivate zehn Zinsswaps abgeschlossen, die unter Heranziehung von am Markt beobachtbaren Input-Parametern (z. B. Zinsentwicklungen) mit dem Zeitwert bewertet werden.
- Der beizulegende Zeitwert der Leasingverbindlichkeiten ermittelt sich auf der Basis der aus dem jeweiligen Leasingverhältnis resultierenden Leasingzahlungen sowie des anzuwendenden Kapitalisierungszinssatzes. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Im Konzern kommt folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren zur Anwendung:

- Stufe 1: Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Stufe 2: Andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.
- Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, aber nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln sind TEUR 1.584 (Vorjahr: TEUR 1.249) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 3.425 (Vorjahr: TEUR 2.833) als Sicherheit verpfändet. Bei Verzug kann der Sicherungsnehmer mit einer Androhungsfrist von zwei Wochen auf die Sicherheiten zugreifen, um seine Forderungen einzuziehen. Bei Insolvenz bedarf es keiner Androhung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die folgenden (+) Netto-Gewinne / (-) Verluste (ohne Zinsen und im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderung von Derivaten) erfolgswirksam erfasst:

| | | Gewinn/ Verlust 2017 TEUR | Gewinn/ Verlust 2016 TEUR | Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung |
|--|--|--|--|--|
|--|--|--|--|--|

Finanzielle Vermögenswerte

| | | | | |
|--|-----|--------|--------|---------------------------------------|
| Wertpapiere des Anlagevermögens | (3) | 0 | 0 | |
| Zahlungsmittel | (3) | 0 | 0 | |
| Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | (1) | -1.206 | -2.205 | Sonstige betriebliche Aufw. / Erträge |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | (4) | 0 | 0 | |

Finanzielle Verbindlichkeiten

| | | | | |
|---|-----|---|---|--|
| Derivate | (5) | 0 | 0 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (2) | 0 | 0 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Verbindlichkeiten | (2) | 0 | 0 | |
| Leasingverbindlichkeiten | (6) | 0 | 0 | |
| Bewertungskategorie nach IAS 39: | (1) | Kredite und Forderungen | | |
| | (2) | Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten | | |
| | (3) | Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte | | |
| | (4) | Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte | | |
| | (5) | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | |
| | (6) | Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | | |

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen im laufenden Geschäftsjahr mit TEUR 64.508 (Vorjahr: TEUR 63.358) auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 33.536 (Vorjahr: TEUR 26.558) auf Betriebskostenumlageabrechnungen. Die Verkaufserlöse aus Immobilien des Umlaufvermögens beliefen sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 35). Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

Die Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die Mietverträge für Wohnungen und Gewerbeflächen betreffen, betragen EUR 16,0 Mio. (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.). Hiervon sind EUR 15,2 Mio. in 2017, EUR 0,7 Mio. in 2018 bis 2021 und EUR 0,1 Mio. nach 2021 fällig.

2. Bestandsveränderungen

Gegenläufig zu den erhöhten Umsatzerlösen insbesondere aus höheren Betriebskostenumlageabrechnungen ist die Entwicklung der Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen sowie unfertigen Leistungen mit einem Rückgang von TEUR 6.369 zu sehen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.531 (Vorjahr: TEUR 2.225) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen enthalten.

4. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand werden insbesondere die Immobilienbewirtschaftungskosten sowie die mit den Restbuchwerten bewerteten Abgänge aufgrund der Veräußerung von kurzfristig gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die umlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 37.583 (Vorjahr: TEUR 35.341) bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 18.976 (Vorjahr: TEUR 20.998).

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 512 (Vorjahr: TEUR 693) sowie sozialen Abgaben in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 93).

6. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden die planmäßigen Abschreibungen ausgewiesen. Außerplanmäßige Abschreibungen gab es im Geschäftsjahr 2017 nicht.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich wie im Vorjahr überwiegend um Aufwendungen für den Verwaltungsbereich des Konzerns. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 3.407 (Vorjahr: TEUR 2.500) enthalten.

8. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

In den Finanzerträgen sind insbesondere Zinserträge aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten | -12.684 | -13.144 |
| Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten | -340 | -340 |
| | <u>-13.024</u> | <u>-13.484</u> |

Aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 12.684 (Vorjahr: TEUR 13.144).

9. Ertragsteuern

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|------------------|----------------|----------------|
| Latente Steuern | -19.998 | -22.482 |
| Laufende Steuern | -474 | -402 |
| | -20.472 | -22.884 |

Der Ist-Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern beträgt wie im Vorjahr bei der Muttergesellschaft, der WESTGRUND AG, 30,2 % (15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer plus 14,35 % Gewerbesteuer). Bei den deutschen Tochtergesellschaften liegen die Steuersätze zur Berechnung der latenten Steuern zwischen 14,35% und 30,2 %.

Bei der folgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der erwartete Steueraufwand/-ertrag in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand/-ertrag übergeleitet.

| | 2017 TEUR | 2016 TEUR |
|---|---------------|---------------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 124.367 | 130.452 |
| Erwarteter Steuersatz | 30,2% | 30,2% |
| Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-) | 37.559 | 39.395 |
| Minderbelastung / Mehrbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke | -16.390 | -17.209 |
| Sonstige Abweichungen | -697 | 698 |
| Gesamter Steueraufwand | 20.472 | 22.884 |

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 35,1 Mio. (Vorjahr: EUR 31,1 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 50,7 Mio. (Vorjahr: EUR 47,4 Mio.). Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: EUR 44,2 Mio.) keine latenten Steuern angesetzt, da eine Nutzung dieser Verlustvorträge gemäß den Kriterien des IAS 12 nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Gemäß aktueller Budgetplanung ist nicht zu erwarten, dass die latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2018 realisiert werden.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

| | Stand 31.12.2017 TEUR | Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR | GuV Ef- fekt 2017 TEUR | Stand 31.12.2016 TEUR | Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR | GuV- Effekt 2016 TEUR |
|---|-----------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|---|--------------------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene | | | | | | |
| Immobilien | 489.591 | -84.527 | -21.393 | 364.896 | -63.134 | -22.606 |
| Unfertige Leistungen | 111 | -33 | 0 | 111 | -33 | 0 |
| Pensionsverpflichtungen | 80 | 13 | -2 | 90 | 15 | 0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 5.299 | 1.245 | -1 | 5.300 | 1.246 | -2 |
| Abgegrenzte Finanzierungskosten | 3.443 | -690 | 138 | 4.177 | -828 | 121 |
| Negativer Zeitwert | | | | | | |
| Derivate | 5.444 | 1.539 | -511 | 7.317 | 2.050 | 1.035 |
| Saldierte aktive lat. Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) | 40.600 | 6.496 | 1.264 | 32.700 | 5.232 | -263 |
| | <u>544.568</u> | <u>-75.957</u> | <u>-20.505</u> | <u>414.591</u> | <u>-55.452</u> | <u>-21.715</u> |
| Erfassung im Sonstigen Ergebnis | | | 508 | | | -767 |
| Latenter Steuerertrag/ -aufwand GuV | | | <u>-19.998</u> | | | <u>-22.482</u> |
| Bilanzausweis: | | | | | | |
| Latente Steuerforderungen | | 0 | | | 0 | |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | | <u>-75.957</u> | | | <u>-55.452</u> | |
| | | <u>-75.957</u> | | | <u>-55.452</u> | |

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 19,1 Mio. (Vorjahr: EUR 14,3 Mio.). Eine Belastung daraus ist aktuell nicht zu erwarten, weil ein Verkauf der Anteile an den Tochterunternehmen derzeit nicht geplant ist.

10. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potentiellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

| | TEUR |
|--|------------|
| 2017 | |
| Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis) | 103.894 |
| Ergebnisanteil Minderheiten | -5.185 |
| Ergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie 2017 | 98.709 |
| Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung | 0 |
| Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2017 | 98.709 |
| Durchschnittliche Aktienanzahl 2017 | 79.577.995 |
| verwässernde Aktien aus Wandelanleihen | 0 |
| Aktienanzahl zur Berechnung des verwässernden Ergebnisses | 79.577.995 |
| Ergebnis je Aktie 2017 in EUR | |
| Unverwässert | 1,24 |
| Verwässert | 1,24 |
| 2016 | |
| Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis) | 107.568 |
| Ergebnisanteil Minderheiten | -173 |
| Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2016 | 107.395 |
| Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung | 7 |
| Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie 2016 | 107.402 |
| Durchschnittliche Aktienanzahl 2016 | 79.519.127 |
| verwässernde Aktien aus Wandelanleihen | 58.868 |
| Aktienanzahl zur Berechnung des verwässernden Ergebnisses | 79.577.995 |
| Ergebnis je Aktie 2016 in EUR | |
| Unverwässert | 1,35 |
| Verwässert | 1,35 |

Eine zusätzliche Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch die genehmigten und bedingten Kapitalien ergeben. Siehe hierzu die Abschnitte D.13. und D.14.

11. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Die im Konzern-Jahresergebnis enthaltenen, den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Schulden zuzurechnenden Ergebniskomponenten sind nachstehend aufgeführt.

| | 2017 in TEUR | 2016 in TEUR |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Umsatzerlöse | 66 | 128 |
| Materialaufwand | -37 | -61 |
| Zinsaufwand | -17 | -25 |
| Jahresergebnis | 12 | 42 |

F. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 aufgestellt. Die Darstellung des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen. Die Beträge stehen zur freien Verfügung des Konzerns mit Ausnahme von Bankkonten in Höhe von TEUR 1.584 (Vorjahr: TEUR 1.249), welche als Sicherheit für Bankdarlehen an die kreditgebende Bank verpfändet wurden. Weitere Verfügungsbeschränkungen bestanden wie im Vorjahr nicht.

Wesentliche nicht ausgenutzte Kreditlinien bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Als Finanzschulden im Sinne der Kapitalflussrechnung werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verstanden. Zins-, Dividenden- und Ertragsteuereinnahmen und -ausgaben werden gesondert innerhalb der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Die Überleitungsrechnung nach IAS 7.44A stellt sich wie folgt dar:

| | 31.12.2016 | zahlungs- wirksam | Passi- vierte Zinsen | Beizule- gender Zeitwert | Umglie- de- rungen | 31.12.2017 |
|--|----------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Langfristige Schulden | | | | | | |
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 461.575 | -5.706 | 487 | 742 | -14.130 | 442.968 |
| Kurzfristige Schulden | | | | | | |
| Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten | 13.627 | -12.266 | -1.107 | 0 | 14.130 | 14.384 |
| Summe Schulden aus Fi- nanzierungstätigkeit | 475.202 | -17.972 | -620 | 742 | 0 | 457.352 |

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten beinhalten auch die in der Konzernbilanz unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausgewiesenen Positionen, welche ausschließlich aus Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten bestehen.

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 31. Dezember 2017 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Die finanziellen Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen und Büroeinrichtung belaufen sich nach den vereinbarten Vertragsrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag auf ca. TEUR 977. Aus Leasingverträgen für PKW ergeben sich aus den vertraglichen Restlaufzeiten Aufwendungen von TEUR 18. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen

beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 995 (Vorjahr: TEUR 1.345). Hinzu kommen Verpflichtungen aus Verwalter- und Supportverträgen in Höhe von rd. EUR 4,0 (Vorjahr: EUR 5,7 Mio.) p.a.

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen zu vermerken.

Die WESTGRUND AG hält als Treuhänder Geschäftsanteile an einer GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 25.

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 23 Arbeitnehmer (Vorjahr: 23 Arbeitnehmer) beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglied des Vorstands war während des Geschäftsjahres 2017

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Von Muttergesellschaft übernommener Vergütungsanteil in 2017: TEUR 255 (Vorjahr: TEUR 0). In 2016 betrug die Festvergütung TEUR 270 ohne Tantiemeanspruch.

Herr Krienen hielt zum Bilanzstichtag keine Aktien an der WESTGRUND AG.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25)
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
 - Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE AG Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG, Gräfeling
- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Rum/Österreich, Jurist und Bankkaufmann, (seit 21. Dezember 2017)
Vergütung: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate AG, Berlin
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 17,5)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (bis 11. Dezember 2017)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München (seit 8. Dezember 2017)
- Herr Axel Harloff, Kaufmann, stellv. Vorsitzender (bis zum 11.12.2017)
Vergütung: TEUR 16,6 (Vorjahr: TEUR 17,5)
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der CONSUS Real Estate AG, Berlin
- Vorstand der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen persönlich zum 31. Dezember 2017 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Berichterstattung zu nahe stehenden Personen (IAS 24)

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

Seit dem zweiten Halbjahr 2015 werden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen untervermietet.

Im Dezember 2015 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgereicht. Dieses Darlehen wurde in 2016 um weitere EUR 3,0 Mio. aufgestockt und dann in 2017 vollständig zurückgeführt.

Die WESTGRUND AG erhielt in 2016 von einem nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenen Unternehmen ein Betriebsmitteldarlehen von EUR 0,7 Mio. zu marktüblichen Konditionen. Dieses Darlehen wurde in 2017 vollständig zurückgeführt.

In 2017 wurden wie im Vorjahr durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen diverse Leistungen, insbesondere in den Bereichen des Asset und Property Management, an die WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen erbracht. Zum Bilanzstichtag war ein Teil der Vergütung für 2017 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1,1 Mio. ausgewiesen wird.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung. Die Vorstandsvergütung in Höhe von TEUR 255 wurde in 2017 durch die Muttergesellschaft gezahlt und an die WESTGRUND AG weiter belastet.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der Muttergesellschaft diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft ausgeglichen.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind die folgenden berichtspflichtigen Ereignisse eingetreten:

- Berufung von Hr. Maximilian Rienecker in den Vorstand der WESTGRUND AG (2. Januar 2018)
- Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes durch Dr. Dirk Hoffmann (2. Januar 2018)
- Übernahme des stellv. Aufsichtsratsvorsitzes durch Hr. Carsten Wolff (2. Januar 2018)
- Abberufung von Hr. Arndt Krienen als Vorstand der WESTGRUND AG (4. Januar 2018)

7. Nach § 21 WpHG veröffentlichte Mitteilungen (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

Folgende nach § 21 WpHG veröffentlichungspflichtige Mitteilungen sind der Gesellschaft bis heute zugegangen und entsprechend veröffentlicht worden.

| Meldender | Datum | Schwelle * | Neuer Anteil |
|------------------------------|------------|------------|-----------------------|
| ADLER Real Estate AG, Berlin | 26.06.2015 | >75% | 94,9% (26.06.2015) |

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

8. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Abhängigkeitsberichtes zum 31. Dezember 2017 wurde ein Honorar von insgesamt TEUR 98 zurückgestellt. Sonstige Beratungsleistungen wurden in 2017 nicht erbracht.

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2017 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 eingegangen.

10. Risikomanagementpolitik

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des WESTGRUND-Konzerns ist im Konzernlagebericht 2017 enthalten, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

11. Ankündigung des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre der WESTGRUND AG (Squeeze Out) durch die ADLER Real Estate AG

Am 29. Dezember 2016 hat die ADLER Real Estate AG, Berlin, gegenüber der WESTGRUND AG angekündigt, dass sie ein formales Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG an die WESTGRUND AG richten wird, dass die Hauptversammlung der WESTGRUND AG die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die ADLER Real Estate AG als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt (Squeeze-Out).

In diesem Zusammenhang hat die ADLER Real Estate AG der WESTGRUND AG ebenfalls mitgeteilt und nachgewiesen, dass sie am 29. Dezember 2016 einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb eines Aktienpakets zur Erreichung eines Anteils von mehr als 95 % des Grundkapitals der WESTGRUND AG

abgeschlossen hat, wodurch die ADLER Real Estate AG Hauptaktionärin der WESTGRUND AG i.S.v. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG wird.

12. Versicherung des Vorstands gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

13. Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung und Veröffentlichung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB

Die nachfolgenden einbezogenen Tochterunternehmen haben von den Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 264b HGB Gebrauch gemacht:

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin

Berlin, 15. März 2018

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

Konzernanlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | Buchwert | | |
|--|----------------------------------|------------|---------|------------------|--------------|----------------|------------|---------|--------------|------------|------------|--|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Änderung im | Stand | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | Stand | Stand | |
| | 01.01.2017 | | | Konsolidierungs- | 31.12.2017 | 01.01.2017 | | | 31.12.2017 | 31.12.2017 | 31.12.2016 | |
| | EUR | EUR | EUR | kreis | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| I. Immaterielle Vermögenswerte | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 209.794,16 | 98.029,00 | 0,00 | 0,00 | 307.823,16 | 86.617,16 | 46.801,00 | 0,00 | 133.418,16 | 174.405,00 | 123.177,00 | |
| 1. Werte | | | | | | | | | | | | |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 68.803,28 | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | |
| | 278.597,44 | 98.029,00 | 0,00 | 0,00 | 376.626,44 | 155.420,44 | 46.801,00 | 0,00 | 202.221,44 | 174.405,00 | 123.177,00 | |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 679.337,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 679.337,74 | 577.264,74 | 48.087,00 | 0,00 | 625.351,74 | 53.988,00 | 102.073,00 | |
| 1. Technische Anlagen und Maschinen | | | | | | | | | | | | |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 358.703,13 | 5.648,77 | 0,00 | 0,00 | 364.351,90 | 326.681,69 | 22.300,20 | 0,00 | 348.981,89 | 15.370,01 | 32.021,44 | |
| | 1.038.040,87 | 5.648,77 | 0,00 | 0,00 | 1.043.689,64 | 903.946,43 | 70.387,20 | 0,00 | 974.333,63 | 69.358,01 | 134.094,44 | |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 27.512,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.512,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.512,00 | 27.512,00 | |
| | 1.344.150,31 | 103.677,77 | 0,00 | 0,00 | 1.447.828,08 | 1.059.366,87 | 117.188,20 | 0,00 | 1.176.555,07 | 271.273,01 | 284.783,44 | |

Konzernanlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | IAS 40 Bewertung | | | Buchwert | |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|------------|-------------|--------------|------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Änderung im | Stand | Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | Stand | Veränderung | Abgang | Stand | Stand |
| | 01.01.2016 | | | Konsolidierungs- | 31.12.2016 | 01.01.2016 | | | 31.12.2016 | 01.01.2016 | 2016 | 2016 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| | EUR | EUR | EUR | kreis | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögenswerte | | | | | | | | | | | | | | |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 194.542,90 | 15.251,26 | 0,00 | 0,00 | 209.794,16 | 50.702,90 | 35.914,28 | 0,00 | 86.617,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 123.177,00 | 143.840,00 |
| 1. Rechte und Werte | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 68.803,28 | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | 68.803,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 263.346,18 | 15.251,26 | 0,00 | 0,00 | 278.597,44 | 119.506,18 | 35.914,28 | 0,00 | 155.420,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 123.177,00 | 143.840,00 |
| II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 707.324.400,62 | 11.445.598,33 | -2.615.257,51 | 0,00 | 716.154.741,44 | 1.980.945,96 | 0,00 | -115.605,04 | 1.865.340,92 | 182.802.127,34 | 106.910.250,67 | -2.911.347,53 | 1.001.090.431,00 | 888.145.582,00 |
| III. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 679.337,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 679.337,74 | 529.177,74 | 48.087,00 | 0,00 | 577.264,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 102.073,00 | 150.160,00 |
| 1. Technische Anlagen und Maschinen | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 346.522,43 | 12.180,70 | 0,00 | 0,00 | 358.703,13 | 301.261,39 | 25.420,30 | 0,00 | 326.681,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 32.021,44 | 45.261,04 |
| | 1.025.860,17 | 12.180,70 | 0,00 | 0,00 | 1.038.040,87 | 830.439,13 | 73.507,30 | 0,00 | 903.948,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 134.094,44 | 195.421,04 |
| IV. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 27.512,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.512,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.512,00 | 27.512,00 |
| Zusammen | 708.641.118,97 | 11.473.030,29 | -2.615.257,51 | 0,00 | 717.498.891,75 | 2.930.891,27 | 109.421,56 | -115.605,04 | 2.924.707,79 | 182.802.127,34 | 106.910.250,67 | -2.911.347,53 | 1.001.375.214,44 | 888.512.355,04 |

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernerkklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichten Konzernerkklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den

Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 1.111,0 Mio. aus. Die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 102,1 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C.2 und D.2 des Konzernanhangs enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 abgezinst werden. Aus unserer Sicht war die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und die nachhaltigen zukünftigen Mieterträge. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der

Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider (Yield Compression), die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter wie z.B. der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der nachhaltigen Mieteinnahmen, der Bewirtschaftungskosten und der Leerstandsquote. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität der von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachter überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die von der WESTGRUND Aktiengesellschaft vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft hat ein sachgerechtes Regelwerk implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IAS 40 und IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sind aus unserer Sicht hinreichend dokumentiert sowie begründet und ermöglichen eine sachgerechte Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks und
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die

sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses 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. Dezember 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 als Konzernabschlussprüfer der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, 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 Herr Julian Breidhardt.

Hamburg, 22. März 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Götze
Wirtschaftsprüfer

Breidhardt
Wirtschaftsprüfer

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Strasse 34
10719 Berlin
Telefon: 030 / 2000 914 0
Telefax: 030 / 639 619 2 – 28
E-Mail: info@WESTGRUND.de
www.WESTGRUND.de