

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2019

## Kennzahlen

	2019	2018	Veränd. in %
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Gesamtleistung (Mio. €)	170,1	247,8	-31,3
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	102,2	99,7	2,5
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	67,9	148,0	-54,1
EBT (Mio. €)	95,9	177,7	-46,0
Konzern-Jahresergebnis (Mio. €)	80,0	144,8	-44,8
Funds from Operations I (Mio. €)	29,6	28,9	2,6
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,37	0,36	2,6

## Konzern-Bilanz (zum 31.12.)

Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	1.331,1	1.243,9	7,0
Passiva			
Eigenkapital (Mio. €)	830,2	750,1	10,7
Eigenkapitalquote (%)	59,3	56,6	2,7 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	499,6	534,4	-6,5
Bilanzsumme (Mio. €)	1.400,3	1.325,3	5,7
EPRA NAV (Mio. €)	922,3	831,6	10,9
EPRA NAV/Aktie (unverwässert) (€)	11,59	10,45	10,9
LTV	31,1	34,2	-3,1

## Portfolio (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)

Zahl der Einheiten	17.582	18.321	-739
davon Wohneinheiten	17.355	18.067	-712
davon Gewerbeeinheiten	227	254	-27

Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die 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 niedrigen bis mittleren Einkommen.

Bereits Mitte des Jahres 2015 hatte 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 2019 hielt ADLER 96,88 Prozent der Anteile.

## Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	5
Bericht des Aufsichtsrats	6
Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt	9
Immobilienbestand	10
Konzern-Lagebericht	13
Grundlagen des Konzerns	13
Wirtschaftsbericht	16
Prognosebericht	26
Chancen- und Risikobericht	28
Vergütungsbericht gemäß § 315a Abs. 2 HGB	45
Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315a Abs. 1 HGB	45
Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB)	46
Entsprechenserklärung zum deutschen Corporate-Governance-Kodex	46
Schlussenerklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)	46
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	47
Konzern-Abschluss	48
Konzern-Bilanz	48
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	51
Konzern-Kapitalflussrechnung	52
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	53
A Allgemeine Angaben	54
B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	60
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	63
D Erläuterungen zur Bilanz	81
E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	109
F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	116
G Sonstige Angaben	117
Bestätigungsvermerk	122
Impressum	129

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 2019 wieder ausschließlich um das operative Geschäft gekümmert. Und das erneut mit Erfolg, wie an der Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Indikatoren abzulesen ist. Der Vermietungsstand in unserem Gesamtportfolio stieg um 2,0 Prozentpunkte auf 95,4 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter erreichte am Ende des Jahres 5,43 Euro und lag damit um 3,3 Prozent über dem Wert zum Jahresbeginn.

Anfang des Jahres 2019 hat die ADLER Real Estate AG praktisch ihr gesamtes „Non-Core“ Portfolio übertragen. Der Verkauf wurde zwar schon Ende 2018 vereinbart, Nutzen und Lasten gingen aber erst Anfang 2019 wirksam auf den Käufer über. Dabei handelt es sich um Bestände, die aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr in das Geschäftsmodell passen, etwa weil sie den gewünschten Mietertrag nicht erzielen oder weil sie sich von ihrer geografischen Lage her in die Verwaltungsstrukturen schlecht einpassen lassen. Zu diesem Portfolio gehörten auch 731 Mieteinheiten der WESTGRUND AG, was gut vier Prozent des Gesamtportfolios entspricht. Dass dennoch Umsatzerlöse und FFO weiter gesteigert werden konnten, liegt allein an den operativen Verbesserungen.

Dieser operative Erfolg hat dazu beigetragen, dass der Unternehmenswert, ausgedrückt als Net Asset Value (NAV), um mehr als 10 Prozent ebenfalls weiter gesteigert werden konnte. Wirtschaftlich hat die Westgrund 2019 also erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich.

Auch 2019 orientieren sich alle für die WESTGRUND AG tätigen Mitarbeiter daran, 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 2019 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.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammengekommen und hat zudem zahlreiche telefonische Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. An allen Sitzungen waren stets alle 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.

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. Das galt für die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, für geplante und laufende Investitionen und deren Finanzierung, für Desinvestitionen und die Verwendung der daraus resultierenden Erlöse sowie für grundsätzliche Fragen der Geschäftsplanung und der Unternehmensstrategie.

In der Diskussion der jeweils aktuellen Themen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt, der an sämtlichen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen hat. Auch in der Zeit zwischen den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder Kontakt mit dem Vorstand aufgenommen. Dabei wurden sie vom Vorstand schriftlich oder mündlich 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 von 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.

## **Corporate Governance**

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex für das Unternehmen erörtert und dabei die Fassung

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 einhält und umsetzt. Im Dezember 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist. Das zum 1. Januar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) sowie die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 wurde dabei laufend verfolgt und soll ab dem Geschäftsjahr 2020 und fortan in der Arbeit des Aufsichtsrats im notwendigen Umfang Berücksichtigung finden.

### **Personalia**

2019 haben sich keine personellen Veränderungen ergeben, weder im Aufsichtsrat noch im Vorstand.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG aus drei Personen: Dr. Dirk Hoffmann (Vorsitzender), Carsten Wolff (Stellvertretender Vorsitzender) und Dr. Michael Rosenfeld. Alleiniger Vorstand der WESTGRUND AG ist 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 2019 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 19. März 2020 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 2019 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 vermit-

telt, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und 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 2019 (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 19. März 2020 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 2019 geleistete Arbeit.

Berlin, den 19. März 2020

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. Die ADLER Real Estate AG hielt zum Stichtag 31. Dezember 2019 96,88 Prozent der Anteile an der WESTGRUND AG. Kein Brokerhaus berichtet mehr über die WESTGRUND AG. 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. Zum Squeeze Out hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. Allerdings ist der Squeeze Out bis zum Datum der Berichterstattung unverändert nicht vollzogen oder konkret absehbar.

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 die WESTGRUND AG seit der Übernahme nicht mehr aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

## Immobilienbestand

<b>WESTGRUND Portfolio jeweils zum 31.12.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr (%)</b>
Zahl der Einheiten	17.582	18.332	- 4,0
davon Wohneinheiten	17.355	18.083	- 4,0
davon Gewerbeeinheiten	227	249	- 8,8
Durchschnittliche Miete €/Monat/qm			
Gesamtportfolio	5,43	5,26	3,3
Wohneinheiten	5,40	5,25	2,9
Vermietungsstand in %			
Gesamtportfolio	95,4	93,4	2,0 PP
Wohneinheiten	95,8	93,6	2,2 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.331,1	1.243,9	7,0

### Portfolio 2019 um „Non-Core“ Bestände bereinigt

Der Immobilienbestand der WESTGRUND AG ist im Geschäftsjahr 2019 um 4,0 Prozent zurückgegangen. Am Ende des Geschäftsjahres standen 17.582 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bilanz. Ein Jahr zuvor waren es 18.332 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Rückgang geht auf die Bereinigung des Portfolios um die „Non-Core“ Einheiten zurück.

Gegen Ende des Jahres 2018 hatte die ADLER Real Estate praktisch ihr gesamtes „Non-core“ Portfolio veräußert, dessen Nutzen und Lasten Anfang 2019 wirksam an den Käufer übergangen. Zu diesem Portfolio gehörten auch 731 Mieteinheiten der WESTGRUND AG, was gut vier Prozent des Gesamtportfolios entspricht.

### Operativ weiter verbessert

WESTGRUND hat auch 2019 ihre operativen Leistungsdaten weiter verbessert. Zur Steigerung von Durchschnittsmiete und Vermietungsstand hat die Veräußerung des leistungsschwachen „Non-Core“ Portfolios ebenso beigetragen wie der Umstand, dass alle Wohnungen der WESTGRUND mittlerweile von Gesellschaften verwaltet und betreut werden, die - wie die WESTGRUND auch - zum ADLER Konzern gehören.

Im Gesamtbestand nahm die Durchschnittsmiete um 3,3 Prozent auf EUR 5,43 zu, Im Wohnungsbestand stieg sie um 2,9 Prozent auf EUR 5,40. Die Vermietungsquote nahm im Gesamtbestand um 2,2 Prozentpunkte auf 95,4 Prozent zu, im Wohnungsbestand um 2,2 Prozentpunkte auf 95,8 Prozent.

### Keine Änderung der strategischen Ausrichtung

Die WESTGRUND AG versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen. Von den 17.582 Einheiten des Gesamtportfolios, die zum Jahresende gehalten wurden, sind 17.355 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 2019 waren das 227 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 einem niedrigen bis mittleren Einkommen richtet. Diesen wird eine einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen geboten.

<b>Einheiten Stand 31.12.2019</b>	<b>Wohnen und Gewerbe</b>	<b>Anteil am Gesamt- Portfolio (%)</b>
<b>Summe</b>	<b>17.582</b>	<b>100,0</b>
Niedersachsen	6.609	37,6
Brandenburg	3.009	17,1
Sachsen	2.402	13,7
Sachsen-Anhalt	1.657	9,4
Berlin	1.543	8,8
Mecklenburg-Vorpommern	796	4,5
Thüringen	657	3,7
Rheinland-Pfalz	549	3,1
Nordrhein-Westfalen	258	1,5
Schleswig-Holstein	54	0,3
Bremen	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, mit rund 17 Prozent in Brandenburg und einem Anteil von knapp 14 Prozent in Sachsen. In Berlin und Sachsen-Anhalt hält WESTGRUND jeweils rund 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 17 Prozent größer als 75 Quadratmeter. 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, Menschen mit besonderem Wohnungsbedarf eine feste Bleibe zu verschaffen.

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Anzahl Einheiten</b>	<b>In Prozent des Gesamtbestands</b>	<b>Miete/qm/Monat in €</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>			
< 45 qm	2.364	13,6	6,01
>= 45 und < 60 qm	5.432	31,3	5,32
>= 60 und < 75 qm	6.592	38,0	5,39
>= 75 und < 90 qm	2.496	14,4	5,35
> 90 qm	471	2,7	5,17
Summe	17.355	100,0	5,40

### **Marktwert weiter erhöht**

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios nahm von 1.243,9 Millionen Euro am Ende des Vorjahres auf 1.331,1 Millionen Euro am Ende des Berichtsjahres zu. Der Wertzuwachs von insgesamt 7,0 Prozent geht 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 2019 von steigenden Preisen und damit höheren Faktoren (Verhältnis Kaufpreis zu Jahres-Nettokaltmiete) für Wohnimmobilien gekennzeichnet war.

## **Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

### **Grundlagen des Konzerns**

#### **Die WESTGRUND Aktiengesellschaft - Geschäftsmodell**

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, (nachfolgend kurz: „WESTGRUND AG“ oder „WESTGRUND“) nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2019 machte das Gesamtportfolio 17.582 Mieteinheiten aus. Die WESTGRUND AG sowie ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Nachdem die ADLER Real Estate AG, Berlin, (nachfolgend kurz: „ADLER“) 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. Seit diesem Zeitpunkt sind die Wohnungsbestände, abgesehen von Verkäufen einzelner nicht strategischer Wohneinheiten, nahezu unverändert.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte Ende 2019 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 14 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 WESTGRUND AG bzw. deren Tochtergesellschaften. 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, Hamburg, gebündelt worden ist. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH, Wilhelmshaven, übernommen worden ist und für die Versorgung mit Wärme und Energie, um die sich die ADLER Energie Service GmbH, Berlin, kümmert.

#### **Ziele und Strategien**

Nach Übernahme durch ADLER ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen. Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf Kosteneffizienz 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 im WESTGRUND Konzern 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 Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und dem Zeitwert der 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 werden überwiegend von der ADLER Wohnen Service GmbH übernommen. Das führt - ohne Einbezug externer Dienstleister - zu einem direkten Kontakt zu den Mietern, einer besseren Leistungskontrolle und dazu, dass im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Umsatzsteuer 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 dieser Kennzahlen 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.

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA an Stelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. Die WESTGRUND AG wird daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus ihrer Berichterstattung rücken, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

Als wesentliche Änderung des NRV zum heutigen NAV ist die Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

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 bzw. hier konkret des WESTGRUND Teilkonzerns.

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV bzw. ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO I, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei der gegebenen Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Zu einer nicht finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG nicht verpflichtet, da das Unternehmen die dafür nötigen Größenkriterien nicht erfüllt. Die WESTGRUND AG ist aber in die gesonderte nicht finanzielle Berichterstattung des Mehrheitseigners ADLER eingebunden, die auf deren Homepage ([https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle\\_berichterstattung/](https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle_berichterstattung/)) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird.

### **Forschung und Entwicklung**

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

## **Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

2019 ist die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland nur geringfügig gewachsen. Das Statistische Bundesamt errechnete die saison- und kalenderbereinigte Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts mit 0,6 Prozent, dem schwächsten Wert seit Jahren. Die Inflationsrate erreichte im Durchschnitt für das Gesamtjahr 2019 moderate 1,4 Prozent, während die Zahl der Beschäftigten unter der schwachen Wirtschaftsentwicklung nicht gelitten hat und auf mehr als 45 Millionen gestiegen ist. Maßnahmen zur Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank sind auch nach dem Wechsel in der Präsidentschaft der Institution weiterhin nicht in Sicht.

### **Mietwohnungsmarkt**

Trotz Wachstumsabschwächung erscheinen die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche weiterhin eher positiv. Denn für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich 2019 erneut als stabil erwiesen und ist weiterhin von Knappheit geprägt.

Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im Dezember 2019 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie etwas schwächer zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im Dezember 2019 um 1,5 Prozent höher lagen als ein Jahr zuvor. 2018 hatten die Mieten noch um 1,6 Prozent zugenommen. Es sieht also so aus, als würden sich die Mietsteigerungen in Deutschland unverändert ein wenig abflachen. 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 der WESTGRUND Konzern 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.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Im Januar 2019 fand eine erste Verschärfung zum „Gesetz zur Begrenzung des Mietpreiswachstums“ statt, wozu insbesondere die Auskunftspflicht des Vermieters u.a. zur Höhe der bislang gezahlten Miete sowie eine Erleichterung des Widerspruchs seitens des Mieters in Form einer einfachen Rüge zu zählen sind. Im Oktober 2019 wurden im Rahmen eines Gesetzesentwurfs zusätzliche Erweiterungen vorgestellt, wie die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 (anstatt bislang 2020), eine rückwirkende Erstattung zu viel gezahlten Geldes (bislang erst ab dem Zeitpunkt der Rüge) sowie eine Ausdehnung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von bislang vier auf sechs Jahre.



2019 haben sich die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen in Berlin erheblich verändert. Der Berliner Senat hat beschlossen, rückwirkend zur Mitte des Jahres eine Deckelung der Mieten vorzunehmen, die dann fünf Jahre lang in Kraft bleiben soll. Allerdings ist nach wie vor umstritten, ob ein Bundesland wie Berlin eine derartige Regelung überhaupt rechtskräftig beschließen kann, weil Mietrecht Bundesrecht ist. Eine Klärung dieses Sachverhalts dürfte allerdings eine geraume Zeit dauern. Ungeachtet dessen haben viele Immobilienunternehmen angekündigt, ihre Investitionen in Berlin zunächst zurückzufahren.

Eine gewisse Unsicherheit herrscht weiterhin in Bezug auf die Auswirkungen der Grundsteuer-Reform. Die Mitte Oktober 2019 vom Bundestag und Bundesrat verabschiedete Neufassung der Grundsteuer sieht eine Orientierung am Wert der Immobilie vor, enthält aber auch eine Öffnungsklausel für Länder, die eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage und damit ein „Flächenmodell“ vorziehen. Da eine Übergangsphase bis Dezember 2024 vorgesehen ist, werden die mit der Neugestaltung verbundenen Umverteilungen in der Steuerlast erst dann wirksam. Das Gesamtaufkommen soll nach dem Willen des Gesetzgebers hingegen unverändert bleiben. Die Bundesregierung kann allerdings das Aufkommen der Grundsteuer nicht vollständig kontrollieren, weil Städte und Gemeinden ihre jeweiligen Hebesätze autonom festlegen.

Eine Verschärfung der Grunderwerbsteuer bei Share Deals hat die Bundesregierung im Sommer 2019 angekündigt (u.a. die Senkung der steuerauslösenden Beteiligungsgrenze von 95% auf 90% und die Erhöhung der Haltefrist von fünf auf zehn Jahre). Aufgrund der u.a. im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Bundestages am 14. Oktober 2019 geäußerten Kritik am Gesetzesentwurf hat die Bundesregierung das Gesetzgebungsverfahren aber nicht zum Jahreswechsel abgeschlossen. Nach weiterer Prüfung und ggf. Ergänzungen und Änderungen ist eine Umsetzung nun für die erste Jahreshälfte 2020 geplant.

Auch, aber nicht nur vor diesem Hintergrund hat der Mehrheitseigentümer der WESTGRUND AG, ADLER im ersten Quartal 2019 entschieden, Mitglied im ZIA, dem Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., zu werden. Damit ist das Unternehmen erstmals in einem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten.

## Geschäftsverlauf

### Ertragslage

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	102.221	99.744	2,5
Marktbewertung Renditeimmobilien	67.887	148.011	-54,1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>170.108</b>	<b>247.755</b>	<b>-31,3</b>
Materialaufwand	-56.741	-52.358	8,4
<b>Rohertrag</b>	<b>113.367</b>	<b>195.397</b>	<b>-42,0</b>
Personalaufwand	-568	-571	-0,5
Abschreibungen	-414	-98	> 100,0
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-5.850	-5.895	-0,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.898	1.826	3,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>108.433</b>	<b>190.659</b>	<b>-43,1</b>
Zinsergebnis	-10.679	-11.855	-9,9
Periodenfremdes Ergebnis	-1.827	-1.105	65,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>95.927</b>	<b>177.699</b>	<b>-46,0</b>
Ertragsteuern	-15.973	-32.946	-51,5
<b>Konzern-Jahresergebnis</b>	<b>79.954</b>	<b>144.753</b>	<b>-44,8</b>

### Umsatzerlöse gestiegen

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen die Mieteinnahmen und die Erträge aus der Betriebskosten-Weiterbelastung. Sie machten 2019 102,2 Millionen Euro aus. Die Steigerung von 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr wurde erzielt, obwohl das Portfolio 2019 vier Prozent weniger Mieteinheiten umfasste als im Jahr zuvor. Sie war nur möglich, weil die operative Leistung entsprechend gesteigert werden konnte. Der Vermietungsstand konnte 2019 im Gesamtportfolio um 2,0 Prozentpunkte auf 95,4 Prozent gesteigert werden, die durchschnittliche Miete je Quadratmeter und Monat um 3,3 Prozent auf 5,43 Euro.

### Ergebnis aus Marktbewertung der Renditeimmobilien rückläufig

Rückläufig war 2019 hingegen das Ergebnis aus der Marktbewertung von Renditeimmobilien. Auch wenn es mit 67,9 Millionen Euro weiterhin sehr positiv ausfiel, blieb es doch deutlich hinter dem Vorjahreswert (148,0 Millionen Euro) zurück.

### Materialaufwand nimmt zu

Die Aufwandpositionen werden wesentlich vom Materialaufwand bestimmt. Der nahm 2019 um 8,4 Prozent auf 56,7 Millionen Euro zu. Nach dem kräftigen Rückgang im Vorjahr (-7,4 Prozent) entspricht das einer Normalisierung der Aufwendungen, die in vergleichsweise großem Umfang auf die umlagefähigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung zurückgehen.

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2019 auf 0,6 Millionen Euro und lagen damit praktisch unverändert auf dem Niveau des Vorjahres. Die Zahl der Mitarbeiter nahm im Zuge des Verkaufs der „non-core“ Immobilien im Jahresverlauf von 18 auf 14 weiter ab.

Auch die Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen waren mit 5,9 Millionen Euro nach Bereinigung um periodenfremde Aufwendungen im Vorjahresvergleich nahezu unverändert.

### **Zinsergebnis und Konzern-Jahresergebnis**

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandspositionen ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 108,4 Millionen Euro. Das waren 43,1 Prozent weniger als im Vorjahr (190,7 Millionen Euro). Grund für den Rückgang ist fast ausnahmslos der deutliche Rückgang der Bewertungsgewinne.

Das Zinsergebnis fiel mit minus 10,7 Millionen niedriger aus als im Vorjahr (minus 11,9 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 2019 2,5 Prozent aus. Das waren 0,2 Prozent mehr als im Vorjahr, weil erstmals auch die Zinssicherungsgeschäfte in die Berechnung des durchschnittlichen Zinssatzes miteinbezogen worden sind. Ohne diesen Effekt wäre der durchschnittliche Zinssatz unverändert geblieben.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) fiel mit 95,9 Millionen Euro um 46,0 Prozent niedriger aus als im Vorjahr (177,7 Millionen Euro). Das Konzern-Jahresergebnis hat ebenfalls entsprechend abgenommen, von 144,8 Millionen Euro im Vorjahr auf 80,0 Millionen Euro im Berichtsjahr. Auch hier schlägt sich im Wesentlichen der Rückgang der Bewertungsgewinne nieder.

### **Funds from Operations (FFO I) gesteigert**

Die am Cashflow orientierte Leistungsstärke der WESTGRUND AG zeigt sich in der Entwicklung der Funds from Operations. So machte der FFO I 2019 EUR 29,6 Millionen aus und lag damit trotz des kleineren Portfolios um 2,6 Prozent über dem Vorjahr (28,9 Millionen Euro). Die FFO I/Aktie nahmen auf 0,37 Euro zu. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert sowohl auf verwässerter als auch auf unverwässerter Basis.

## Konzern-Funds-from-Operations (FFO I)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Konzern-Jahresergebnis vor Minderheiten	79.954	144.753
(+) Finanzergebnis	10.679	11.855
(+) Ertragsteuern	15.973	32.946
EBIT	106.606	189.554
(+) Abschreibungen	414	98
EBITDA	107.019	189.652
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-67.887	-148.011
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	0	-774
(-) Gewinn aus Entkonsolidierung	0	-17
(+) Sondereffekte*	924	0
Bereinigtes EBITDA	40.056	40.850
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis	-9.836	-11.120
(-) Zahlungswirksame Ertragsteuern	-582	-835
<b>Funds From Operations I (FFO I)</b>	<b>29.639</b>	<b>28.895</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Stück</b>	<b>Stück</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.577.995	79.577.995

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,37	0,36
FFO I/Aktie (verwässert)	0,37	0,36

\*Die Sondereffekte beinhalten zahlungsunwirksame Aufwendungen aus der Wertberichtigung von Forderungen und Einmalaufwendungen aus einem Sonderprojekt.

## Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Ver- ände- rung %
	TEUR	% der Bilanz- summe	TEUR	% der Bilanz- summe	
<b>AKTIVA</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.331.089	95,0	1.243.944	93,9	7,0
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.022	0,1	92	0,0	
Latente Steuerforderungen	2.183	0,2	1.303	0,1	
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.758	1,1	2.388	0,2	
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>1.350.052</b>	<b>96,4</b>	<b>1.247.727</b>	<b>94,2</b>	<b>8,2</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	767	0,0	100	0,0	
Unfertige Leistungen	0	0,0	737	0,1	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.683	2,1	31.815	2,4	
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	15.128	1,1	13.776	1,0	
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.599	0,4	6.960	0,5	
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>50.177</b>	<b>3,6</b>	<b>53.388</b>	<b>4,0</b>	<b>-6,0</b>
<b>Zur Veräußerung vorgesehene</b>					
<b>Vermögenswerte</b>	<b>40</b>	<b>0,0</b>	<b>24.141</b>	<b>1,8</b>	
	<b>1.400.269</b>	<b>100,0</b>	<b>1.325.256</b>	<b>100,0</b>	<b>5,7</b>
<b>PASSIVA</b>					
Gezeichnetes Kapital	79.578	5,7	79.578	6,0	
Rücklagen	126.779	9,1	126.566	9,6	
Anteile Minderheitsgesellschafter	29.796	2,1	25.863	2,0	
Konzern-Bilanzgewinn	594.083	42,4	518.052	39,0	
<b>Eigenkapital</b>	<b>830.236</b>	<b>59,3</b>	<b>750.059</b>	<b>56,6</b>	<b>10,7</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten	125.806	9,0	109.479	8,3	
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	2.660	0,2	3.040	0,2	
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.457	26,0	414.656	31,3	
Derivate	4.707	0,3	4.848	0,3	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3.017	0,2	2.424	0,2	
Übriges langfristiges Fremdkapital	0	0,0	0	0,0	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>499.647</b>	<b>35,7</b>	<b>534.447</b>	<b>40,3</b>	<b>-6,5</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.884	4,0	24.612	1,9	
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	679	0,0	650	0,0	
Steuerverbindlichkeiten	1.102	0,1	833	0,1	
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	12.721	0,9	14.172	1,1	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>70.386</b>	<b>5,0</b>	<b>40.267</b>	<b>3,1</b>	<b>74,8</b>
<b>Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur</b>					
<b>Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>483</b>	<b>0,0</b>	
	<b>1.400.269</b>	<b>100,0</b>	<b>1.325.256</b>	<b>100,0</b>	<b>5,7</b>

### **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 2019 mit 1.331,1 Millionen Euro 95,0 Prozent der Bilanzsumme aus. Die Steigerung von 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr geht wesentlich auf höhere Vermietungsquoten, gestiegene realisierte Ist-Mieten und veränderte Marktbewertungen zurück.

### **Kurzfristiges Vermögen nimmt ab**

Das kurzfristige Vermögen nahm im Vorjahresvergleich um 6,0 Prozent auf 50,2 Millionen Euro ab und machte 3,6 Prozent der Bilanzsumme aus. Sowohl die flüssigen Mittel als auch die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen im Rahmen der Kreditgewährung an ADLER nahmen leicht ab.

### **Finanzierungsstruktur weiter gestärkt**

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat das Eigenkapital im Wesentlichen durch das Konzern-Jahresergebnis kräftig zugenommen. Insgesamt machte das Eigenkapital Ende 2019 830,2 Millionen Euro aus. Daraus ergab sich eine Eigenkapitalquote von 59,3 Prozent (Vorjahr 56,6 Prozent), die gleichzeitig Ausweis der soliden Finanzierungsstruktur der WESTGRUND AG ist.

Das langfristige Fremdkapital machte Ende 2019 insgesamt 499,6 Millionen Euro aus und ist damit im Vorjahresvergleich um 6,5 Prozent zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen wegen der laufenden Tilgungszahlungen ab, die latenten Steuerverbindlichkeiten nahmen im Zuge der Marktbewertung der Renditeimmobilien zu. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme ging von 40,3 Prozent im Vorjahr auf 35,7 Prozent im Berichtsjahr zurück.

### **Nur geringes kurzfristiges Fremdkapital**

Das kurzfristige Fremdkapital lag mit 70,4 Millionen Euro insbesondere aufgrund von Umgruppierungen ehemals langfristiger Verbindlichkeiten in kurzfristige Verbindlichkeiten über dem vergleichbaren Vorjahreswert (40,3 Millionen Euro). Entsprechend erhöhte sich der Anteil des kurzfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme leicht auf 5,0 Prozent (Vorjahr 3,1 Prozent).

### LTV verbessert

Die Solidität in der Finanzierungsstruktur spiegelt sich wie in der Eigenkapitalquote auch im Loan-to-Value (LTV) wieder, der 2019 mit 31,1 Prozent um 3,1 Prozentpunkte unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (34,2 Prozent) lag.

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.331.089	1.243.944
Leasingverbindlichkeiten (Erbbaurechte)	-2.407	-2.439
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	767	100
Unfertige Leistungen	0	737
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	40	24.141
<b>Vermögenswerte LTV</b>	<b>1.329.490</b>	<b>1.266.483</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	419.341	439.268
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	0	483
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	-5.599	-6.960
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten LTV</b>	<b>413.742</b>	<b>432.791</b>
<b>LTV</b>	<b>31,1%</b>	<b>34,2%</b>

### EPRA NAV erneut kräftig gesteigert

Die Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben den NAV nach Maßgabe der letztmals im Berichtsjahr anzuwendenden EPRA-Berechnung um 10,9 Prozent steigen lassen, von 831,6 Millionen Euro im Vorjahr auf 922,3 Millionen Euro im Berichtsjahr. Die für die Einschätzung des Unternehmenswertes der WESTGRUND AG maßgebliche Kennziffer NAV/je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 11,59 Euro je Aktie (Vorjahr 10,45 Euro je Aktie). Dieser Wert gilt auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis..

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	800.440	724.195
(+) Latente Steuern	117.318	102.659
(+) Derivate	4.575	4.736
<b>EPRA NAV</b>	<b>922.333</b>	<b>831.590</b>
EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert/verwässert)	11,59	10,45

## Finanzlage

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	26.843	23.045
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-10.628	-9.335
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.877	-51.452
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-662	-37.742
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.769	46.511
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.107	8.769
Davon nicht frei verfügbar	2.508	1.809
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	5.599	6.960

### Liquidität

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte im Berichtsjahr 26,8 Millionen Euro und lag damit 3,8 Millionen Euro über dem Vorjahr (23,0 Millionen Euro).

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf minus 10,6 Millionen Euro nach minus 9,3 Millionen Euro im Vorjahr. Wie im Vorjahr wurde auch in 2019 in die Bestände investiert (23,3 Millionen Euro nach 15,0 Millionen Euro im Vorjahr) und auch Kaufpreise aus Immobilienverkäufen vereinnahmt (12,7 Millionen Euro nach 5,5 Millionen Euro im Vorjahr).

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug minus 16,9 Millionen Euro. Neben den Tilgungszahlungen für Bankkredite (29,3 Millionen Euro) wurden im Rahmen der Zugehörigkeit zum ADLER Konzern verzinsliche Darlehen in Höhe von 4,8 Millionen Euro durch ADLER zurückgezahlt sowie 8,1 Millionen Euro an neuen Darlehen aufgenommen. Im Vorjahr hatte der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit minus 51,5 Millionen Euro ausgemacht.

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf 8,1 Millionen Euro, von denen 5,6 Millionen Euro frei verfügbar waren.

Die Zahlungsfähigkeit der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres 2019 und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2019 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe erfolgreich abgeschlossen. Insbesondere der FFO I und der NAV als die zentralen Erfolgskennzahlen haben sich weiter verbessert. Dies würde für die Steuerungskennzahl NRV, die ab dem Geschäftsjahr 2020 statt des NAV berichtet wird, umso mehr gelten, da hier auch die Grunderwerbsteuer wieder hinzuzurechnen wäre. Als Teil des ADLER Konzerns konzentriert sich die Gesellschaft auf das operative Geschäft und die Stärkung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unterstützt wird sie in diesem Bestreben durch die strukturellen Veränderungen, die der ADLER Konzern in den letzten Jahren angestoßen hat und die mittlerweile zum Unternehmenserfolg beitragen.



Die WESTGRUND AG hat 2019 die Solidität ihrer Finanzstruktur weiter gestärkt, die Eigenkapitalquote gesteigert und den LTV gesenkt. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden.

## **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 ADLER Mitte 2015 hat die WESTGRUND AG 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 auf die ADLER Real Estate Service GmbH übertragen werden.

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt zum Jahresende 14 Mitarbeiter (Vorjahr 18) dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

## **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **Prognosebericht**

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2020 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER 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 auch 2020 insgesamt günstig bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2020 stützt diese Erwartung, auch wenn die Wirtschaft nur mit sehr geringen Raten wächst. Doch die für Deutschland relevanten Zinsen sind unverändert niedrig und ein Anstieg ist nicht in Sicht. Zudem wird Wohnraum, so zumindest die Erwartung, auch 2020 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen - mehr Haushalte mit nur einer Person, mehr Quadratmeter Wohnraum pro Person - und auch wegen anhaltender, wenngleich sich abschwächender Zuwanderung weiter zu. Das Angebot hingegen steigt trotz vorhandener, von politischen Entscheidungen ausgehender Anreize nur mäßig.

Für 2020 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden. Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld trotz aller Regulierungen, die vor allem in Berlin verschärft worden sind, Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2020 ähnlich erfolgreich wirtschaften zu können wie bereits in den Jahren zuvor.

Aktuell breitet sich das Corona Virus mit schneller Geschwindigkeit aus und legt zunehmend das öffentliche Leben lahm. WESTGRUND hat bisher keine Kündigungen von Mietverträgen oder eine spürbar nachlassende Nachfrage bei Mietern registrieren können. Die Immobilienbranche und Bestandsimmobilien können als sichere Anlageform an Bedeutung gewinnen, gleichwohl können die Einschränkungen im Alltagsleben zu deutlich verzögerten Prozessabläufen sowie etwaig auch Mietforderungsausfällen und damit zu einer Verfehlung der Prognose führen. Auf bereits mittlere Sicht sollte die Assetklasse „Immobilien“ jedoch aufgrund ihrer wahrgenommenen höheren Krisenfestigkeit gegenüber anderen Anlageformen eher nochmals steigendes Käufer-/ Investoreninteresse hervorrufen. Die Gefahr starker Geschäftseinbußen infolge der grassierenden Infektionswelle sollte für WESTGRUND somit nicht sonderlich ausgeprägt sein.

#### **Weitere operative Verbesserungen**

Die Zahl der Mieteinheiten hat 2019 wegen der Verkäufe der „Non-Core“-Immobilien um rund vier Prozent abgenommen. Weitere Portfolio-Optimierungen sind im Jahr 2020 nicht auszuschließen. Zudem sind die Bestände mittlerweile mit mehr als 95 Prozent ausgelastet, was weitere Verbesserungen im Vermietungsstand schwierig machen dürfte. So bleibt als Wachstumskomponente im Wesentlichen eine Steigerung der durchschnittlichen Miete je

Quadratmeter/Monat. Insgesamt rechnet WESTGRUND daher für 2020 mit gleich bleibenden oder allenfalls leicht steigenden Nettomieteinnahmen. Dasselbe gilt für die Erwartungen bezüglich des FFO I.

Von einer Prognose der Entwicklung des NRV wird Abstand genommen, weil der NRV maßgeblich von der Marktbewertung der Immobilienbestände abhängt, die wiederum kaum seriös prognostiziert werden kann.

Beim LTV rechnet WESTGRUND mit einer weiteren moderaten Absenkung, weil einerseits auch weiterhin positive Ergebnisse erwartet werden, die das Eigenkapital stärken, und weil andererseits auch weiterhin jährliche Tilgungen auf bestehende Kredite geleistet werden, die die Gesamtverschuldung verringern.

### **Prognosen des Vorjahres erreicht**

Die Prognosen des Vorjahres hat die WESTGRUND AG erreicht oder auch übertroffen. Erwartet worden waren wegen der Verringerung des Portfolios gleichbleibende Mieteinnahmen und ein gleichbleibender FFO I. Erreicht wurde ein Zuwachs der Mieteinnahmen um 2,5 Prozent und des FFO I um 2,6 Prozent, so dass in beiden Fällen die Prognosen übertroffen wurden. In Bezug auf den LTV hatte WESTGRUND mit einer moderaten Absenkung gerechnet. Dies wurde mit einer Reduzierung des LTV um 3,1 Prozentpunkte ebenfalls erreicht.

## **Risikobericht**

### **Risikomanagement-System**

Das Risikomanagement-System des WESTGRUND AG-Konzerns ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks des ADLER-Konzerns, Berlin, (nachfolgend kurz: „ADLER“). Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die WESTGRUND ist als Teilkonzern im ADLER-Konzern 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 zusammenkommen. So können beispielsweise hohe 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 eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der erfolgten Neuausrichtung der ADLER 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 dieses Umsetzungs- und Neuordnungsprozesses wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance Management vorgenommen. Die Servicegesellschaften der ADLER, die ADLER Wohnen Service GmbH, die ADLER Gebäude Service GmbH und die ADLER Energie Service GmbH nehmen die Hauptaufgaben auch für die Bestände der WESTGRUND auf der Basis von Serviceverträgen wahr. Aufgrund dieser konzerninternen Dienstleistungsgesellschaften ergaben sich auch im Geschäftsjahr 2019 teilweise neue und weitergehende Anforderungen an das Risikomanagement-System, an die Einrichtung neuer Prozesse (Treasury, Bestandsverwaltung, Vermietung) und an die Einrichtung von neuen internen Kontrollen im Bereich Compliance und interne Revision.

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements der WESTGRUND obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance des ADLER Konzerns, der den Vorstand der ADLER und der WESTGRUND regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Mutterkon-

zerns und die gesonderte Risikosituation der WESTGRUND sowie über wesentliche Portfolios informiert.

Der Vorstand der WESTGRUND erstellt vierteljährlich einen gesonderten Risikobericht für den Aufsichtsrat der WESTGRUND. Dieser Bericht ist für die Wohnungs- und Gewerbeimmobilienbestände aus der Risiko-Gesamterhebung der ADLER abgeleitet.

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

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die WESTGRUND ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2019 erneut überprüft und – soweit erforderlich - an veränderte interne Strukturen der WESTGRUND und ADLER angepasst. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2019 ein externes Dienstleistungsunternehmen mit Compliance-Prüfungen beauftragt. Einen großen Stellenwert nahmen hierbei die gestiegenen Anforderungen an den Datenschutz im Rahmen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) ein. ADLER als Muttergesellschaft hat bereits im Geschäftsjahr 2017 mit einer Arbeitsgruppe aus internen Mitarbeitern und professionellen externen Dienstleistern, darunter auch dem externen Datenschutzbeauftragten der ADLER, begonnen, Maßnahmen zu erarbeiten und die vielfach bereits gelebten Prozesse in diesem Bereich zu dokumentieren, um den Anforderungen der Aufsichtsbehörden nachkommen zu können.

Das Risikomanagement-System der ADLER selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die im Geschäftsjahr 2019 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.

Am 16. Dezember 2019 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex neu beschlossen. Die aktuellen öffentlichen Diskussionen seit Oktober 2018 über den neuen DCGK fanden somit ihr Ende. Am 23. Januar 2020 hat die Regierungskommission DCGK die neue Fassung des Kodex dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zur Prüfung übermittelt. Erst mit der Veröffentlichung im Bundesanzeiger, die bisher noch nicht erfolgt ist, tritt der neue Kodex in Kraft. Die gestiegenen Soll-Anforderungen des künftigen Kodex fanden auch im Compliance Management ihre Berücksichtigung. Die teilweise Nichtanwendung des Kodex findet ihren Niederschlag in der Erklärung nach § 289f bzw. nach §315d HGB diese werden nach § 161 Aktiengesetz auf der Internetseite der WESTGRUND veröffentlicht.

## 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 WESTGRUND bzw. das zu bewertende Portfolio hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Die WESTGRUND verwendet bei der Bewertung der Risiken eine 6er Skala. Der sogenannten Tendenz zur Mitte bzw. dem „Error of central tendency“, einem bekannten Phänomen der empirischen Sozialforschung, wurde daher durch Verwendung einer geraden Anzahl von Skalenwerten im konzernweiten Risikomanagementsystem begegnet. Die Risikoverantwortlichen sind insoweit bei Ihrer Risikobewertung gezwungen, sich abweichend von der Mitte zu positionieren. Die Ausweitung der Skala ermöglicht zudem eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement System. Im Rahmen eines Re-Assessments wurden auch die Standardbeschreibungen der Risikoklassen und die Eintrittswahrscheinlichkeiten angepasst. Gleichwohl sind auch für bestimmte Risiken andere, treffendere Risikobeschreibungen angewendet worden.

## Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 0,1 Mio. zur Folge
Mittel	2	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 0,5 Mio. zur Folge
Wesentlich	3	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 1,5 Mio. zur Folge
Einschneidend	4	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 7,5 Mio. zur Folge
Gravierend	5	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. bis zu ca. EUR 50,0 Mio. zur Folge
Unternehmens- /Portfoligefährdend	6	Risikoeintritt hätte Schaden / Mehrkosten i.H.v. mehr als EUR 50,0 Mio. zur Folge

## Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit erfolgt nach folgenden Klassen innerhalb eines Zeitraumen von ein bis zu drei Jahren:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Bis 15,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Fernliegend	2	15,01 bis 30,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Selten	3	30,01 bis 45,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Denkbar	4	45,01 bis 60,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Möglich	5	60,01 bis 75,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts
Wahrscheinlich	6	Mehr als 75,0 % Wahrscheinlichkeit des Eintritts

WESTGRUND und ADLER verwenden zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 6), das die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im WESTGRUND- und ADLER-Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem gewichteten Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffer 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 2019 an die teilweise veränderten Strukturen und Anforderungen angepasst. Die WESTGRUND ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der ADLER eingebunden.

#### **Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem**

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst konzernweit 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 der WESTGRUND zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen. Schriftlich formulierte Verfahrensanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ADLER-Konzern anzuwenden sind. Diese Anweisungen gelten unmittelbar auch für die WESTGRUND.

Ein wesentlicher Aspekt für die 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 Gutachtern, 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 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 überwiegend zentral, zum Teil aber auch dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ADLER AG wird zentral mit einem führenden handelsüblichen EDV-System 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 erstellt. Nach Erhalt monatlicher Summen- und Saldenlisten erstellt dieser den Konzernabschluss.

### **Interne Revision**

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 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 zu überprüfen.

Die Durchführung der internen Revision erfolgte mit Unterstützung der Abteilung Governance-Risk-Compliance der ADLER und mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Das Ziel der internen Revision ist hierbei neben der Aufdeckung und Beseitigung von etwaigen Verstößen auch das Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten und die Anpassung von Prozessen durch konkrete Handlungsempfehlungen. Die interne Revision wurde im Geschäftsjahr 2019 neben den anlassbezogenen- und anlassunabhängigen Prüfungen auch unterstützend bei der Weiterentwicklung und Verbesserung von Prozessen und neuer Systeme (z.B. Prozessmanagement Signavio, DSGVO-Compliance und Treasury Management) eingesetzt, um projektbegleitend, einem präventiven Ansatz zu verfolgen.

### **Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken**

Der WESTGRUND-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. Nachfolgend sind alle aus Sicht der WESTGRUND wesentlichen oder einschneidenden Risiken dargestellt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf die WESTGRUND dargestellt.



Die bedeutendsten Einzelrisiken im WESTGRUND Konzern stellen sich danach wie folgt dar:

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

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. Die Risiken des ADLER-Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND-Konzern. Dies betrifft auch die geplante Übernahme des ADLER-Konzerns durch die ADO Properties S.A. und die sich hieraus ergebenden Risiken, die sich mittelbar auch auf den WESTGRUND-Konzern auswirken können. Daher wurde im Folgenden auf die relevanten Einzelrisiken und die sich aus der Übernahme ergebenden Risiken auf Ebene ADLER eingegangen. Wenn nachfolgend vom ADLER-Konzern gesprochen wird, so wirken sich diese Risiken auf den Teilkonzern WESTGRUND entsprechend ihrer Größe 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 trotz der Tragweite bei Eintritt als „fernliegend“ an. Diese Einschätzung basiert auf der Betrachtung zum Bilanzstichtag und berücksichtigt noch nicht etwaige Auswirkungen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Übernahme des ADLER-Konzerns durch die ADO Properties S.A., Luxembourg und dem Business Combination Agreement zwischen der ADO Properties S.A., ADLER und der Con-sus Real Estate AG, Berlin. Im September 2018 wurde das aktuelle BB Rating zuletzt bestätigt, der Ausblick von „positive“ auf „stable“ geändert. Eine neue Bewertung vor dem Hintergrund der strategischen Neuausrichtung der ADO/ADLER-Gruppe bleibt abzuwarten.

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 ein zentrales Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/ Kapitalisierungszins, 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 marktadäquate Bestimmung der Bewertungsparameter. Die Bewertungsmaßstäbe der WESTGRUND sind

hierbei die gleichen wie die des Mutterkonzerns ADLER. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird derzeit als „fernliegend“ durch den Risikoverantwortlichen eingeschätzt.

Am 22. Oktober 2019 hat der Berliner Senat trotz rechtlicher Bedenken den sogenannten „Mietendeckel“ beschlossen. Mieten werden danach für fünf Jahre auf dem Niveau von 2019 „eingefroren“ und ab dem Jahr 2022 gibt es einen 1,3-%igen Inflationsausgleich. Modernisierungsumlagen, ohne Genehmigung, können nur noch in Höhe von EUR 1,00 je m<sup>2</sup> an die Mieter weiterberechnet werden. WESTGRUND ist zum 31. Dezember 2019 in Berlin mit rd. 1.500 Mieteinheiten, das entspricht rd. 8,8 % des Gesamtportfolios, vertreten. Die Auswirkungen auf WESTGRUND sind insofern nicht als wesentlich zu bezeichnen.

### **(3) 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 des ADLER-Konzerns auch für WESTGRUND 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.

Die Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen beinhaltet auch die sogenannten Change-of-Control-Klauseln in Bankfinanzierungen und in Anleihefinanzierungen, die vor dem Hintergrund der beabsichtigten Übernahme des ADLER-Konzerns (inkl. der WESTGRUND) durch die ADO Properties S.A. zum Tragen kommen könnten. Laut Mitteilung der ADLER vom 21. Februar 2020 haben jedoch Anleihegläubiger für rd. EUR 2,7 Milliarden Verzichtserklärungen unterzeichnet und auf die Ausübung von Change-of-Control-Klauseln verzichtet. Auch für einen Großteil der Bankfinanzierungen sind schon entsprechende Erklärungen eingeholt worden. Es wurden sämtliche Finanzierungspartner befragt, unabhängig davon, ob Change-of-Control-Klauseln vorgesehen sind oder nicht.

Trotz der als „einschneidend“ beurteilten Bedeutung des Risikos der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen, wird deren Eintrittswahrscheinlichkeit zum Bilanzstichtag als „fernliegend“ beurteilt.

### **(4) Refinanzierungsrisiko**

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem relevanten Anteil an Fremdfinanzierung ist der WESTGRUND-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Finanzierungsvorhaben den Fremdmittelbedarf nicht decken zu können. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings nicht erkennbar. Um das (Re-) Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet die WESTGRUND 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.

Bei wieder moderat steigenden Zinsen oder der Verschlechterung des ADLER-Unternehmensratings ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen teurer werden könn-

ten. Im WESTGRUND-Konzern wird das Risiko zum Bilanzstichtag durchschnittlich als „wesentliche“ mit einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“ bewertet.

#### **(5) Negative Zinsänderung**

Der WESTGRUND-Konzern verschuldet sich ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich in 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 0,25 Prozentpunkte, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund zwei 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 werden 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 wesentlich 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 anhaltende Wohnungsknappheit lassen das wesentliche Risiko der Verminderung der Marktmiete gegenwärtig als „fernliegend“ erscheinen.

#### **(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 diesen Leerstand abzubauen. WESTGRUND verfolgt gezielt die Investitionen in den Bestand, um bisher nicht vermietete Einheiten wieder an den Markt zu bringen. Auch die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führte bereits im Vorjahr zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelte.

WESTGRUND beugt dem Leerstandsrisiko zum einen durch Einbeziehung in die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und -programme des ADLER-Konzerns, zum anderen durch

ein weiteres Leerstandsabbau- und Modernisierungsprogramm, vor. Die Risikoeinstufung erfolgte ebenso wie die Eintrittswahrscheinlichkeit in einer Bandbreite und abhängig vom Portfolio und dessen Lage. Insgesamt bewertet WESTGRUND das als wesentlich bezeichnete Leerstandsrisiko mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“.

#### **(8) Rentabilitätsrisiko**

Ein Unternehmen kann zwar profitabel sein, jedoch keine ausreichende Rentabilität aufweisen. Das Risiko fehlender Rentabilität wird als ein bedeutendes Risiko angesehen. WESTGRUND 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. Die Gesellschaft betrachtet das wesentliche Risiko mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit: als „fernliegend“.

#### **(9) Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens**

Ein wesentliches Risiko ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens des WESTGRUND Konzerns (Reputationsrisiko). Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich WESTGRUND 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 momentan keine wesentlichen Aktivitäten am Kapitalmarkt vornimmt, betrifft dieses Risiko der ADLER-Gruppe mittelbar auch die WESTGRUND als Tochterunternehmen des ADLER Konzerns. Gegenwärtig sieht WESTGRUND das Risiko als wesentlich, aber beherrschbar an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit „fernliegend“ angegeben.

#### **(10) Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Der wirtschaftliche Erfolg des ADLER-Konzerns und des WESTGRUND-Konzerns ist zu einem wesentlichen Teil von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Zwar sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses kaum absehbar und könnten durchaus beträchtlich sein. Unmittelbare und vor allem wesentliche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sind hieraus allerdings noch nicht zu erwarten. Als Hauptindikator für die Knappheit von Mietraum gilt vielmehr der Preis, der für dessen zeitweise Überlassung gezahlt wird. Solange die Mieten steigen, wie das in Deutschland gegenwärtig immer noch 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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird daher mit „fernliegend“ angegeben.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft (z.B. Mietpreisbremse, Mietendeckel in Berlin, Verschärfung der Vorschriften zur Grunderwerbsteuer und Erhöhung der Grundsteuer) 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. Der WESTGRUND-Konzern 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 WESTGRUND 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 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 durch die Weiterentwicklung der IT in 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 2019 hat die WESTGRUND als Teil des ADLER-Konzerns diese Vorkehrungen weiter intensiviert. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz 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 respek-

tieren. 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, 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. 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.

Den geringen Personalrisiken des WESTGRUND-Konzerns, begegnet der Konzern durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Nahezu alle Mitarbeiter sind 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.

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 (vor allem in Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen) 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 weiter oben aufgeführten zehn bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben stichtagsbezogen nach Auffassung der WESTGRUND und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Dies liegt zum einen an der fast durchweg geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Einzelrisiken. Zum anderen ist die WESTGRUND überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Das künftige Risikobild der WESTGRUND wird entscheidend auch von der Übernahme und den dadurch noch im Einzelnen zu analysierenden Risiken durch die ADO Properties S.A. geprägt werden.

### **Chancenbericht**

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Der WESTGRUND-Konzern ist ein Teil dieser Gesamtbewertung. Dabei erfolgt die Bewertung der unternehmerischen Chancen im Rahmen des ADLER-konzernweiten Risikomanagementsystems durch die einzelnen Risikoverantwortlichen. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen. Die Chancen divergieren hierbei nur insoweit von denen des ADLER-Gesamtkonzerns, als Risiken und Chancen von dem Teilkonzern BCP, der Anleihefinanzierungen sowie aus der Beteiligung von ADLER an der ADO Properties S.A., die vor allem ADLER selbst betreffen, sich auf die WESTGRUND nur mittelbar auswirken.

### **Darstellung der bedeutendsten Chancen**

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen nachfolgend beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen für WESTGRUND wider.

#### **(1) Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns**

ADLER wird nach der letztmaligen Bewertung durch Standard & Poors im September 2018 mit BB mit einem „stable outlook“ bewertet. 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. Dieses Rating gilt es zu erhalten.



Die Niedrig- bzw. Negativzinspolitik der europäischen Zentralbank und der U.S. amerikanischen Federal Reserve hält dabei unverändert an.

Das externe Unternehmensrating wird vom Vorstand der WESTGRUND auch Ende des Geschäftsjahres 2019 wieder als sehr bedeutend angesehen.

## **(2) Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens**

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht ADLER in den fortgesetzten Programmen zur Renovierung von leerstehenden Wohneinheiten und dem Abverkauf von Non-Core-Immobilien mit einem hohen Leerstand. Teilweise wurden im Rahmen des konzernweiten Modernisierungsprogramms auch Wohneinheiten des WESTGRUND-Konzerns saniert. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnungen nach Renovierung wieder marktgängig sind und zu angemessenen Preisen vermietet werden können. Die Investitionsmittel, die für die Modernisierungen im Geschäftsjahr 2019 ausgegeben worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus sparen ADLER und WESTGRUND bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten.

ADLER und somit WESTGRUND haben mit der ADLER Energie Service GmbH die Wertschöpfungskette über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus erweitert. Gegenstand dieser Konzerngesellschaft 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, dieses zeigt erste wirtschaftliche Erfolge. Die Beteiligung des Mutterkonzerns an der ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG schafft ergänzend optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND.

Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns WESTGRUND werden seit Anfang 2018 in Regie von Gesellschaften des Mutterkonzerns, der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH verwaltet. Die ADLER Wohnen Service GmbH hat im Geschäftsjahr 2019 weiter an der Optimierung seiner Aufbau- und Ablauforganisation gearbeitet und Prozesse verbessert. Die teilweise nicht zufriedenstellenden Arbeiten der Vorverwaltungen konnten größtenteils beseitigt werden. Die Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal zu gewinnen, bleibt allerdings bestehen.

## **(3) Refinanzierungschance**

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Konzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über den ADLER-Mutterkonzern - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnten die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten ausgedrückt im durchschnittlichen Refinanzierungszinssatz der Konzernmutter im Geschäftsjahr 2019 weiter 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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. Dieses wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (Fair Value). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Verminderung des Diskontierungszinssatzes um 0,25 Prozentpunkte führen bei WESTGRUND zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund zwei Prozent. 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 vor dem Hintergrund des bereits erreichten Zinsniveaus allerdings als sehr gering betrachtet.

#### **(5) Erhöhung der Marktmiete**

Steigende Marktpreise sind nach wie vor allorts zu beobachten. Auch die WESTGRUND kann abermals eine leichte Steigerung ihrer durchschnittlichen Vermietungspreise im Geschäftsjahr 2019 verzeichnen. Insofern besteht nach Auffassung der WESTGRUND auch in Zukunft die Chance, jedoch moderater als in der Vergangenheit (z.B. bedingt durch die Mietpreisbremse und den Mietendeckel in Berlin), dass sich die weiter steigenden Marktmieten positiv auf die IFRS-Werte der Investment Properties auswirken können. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum bei knappem Angebot infolge geringer Baugenehmigungen und Vollaustattung der Baufirmen führt generell zu steigenden Marktmieten und somit zu höheren Fair Values der Immobilien. Gegenläufige Tendenzen wie die rechtlichen Rahmenbedingungen (Mietpreisbegrenzungen) und wirtschaftliche negative Entwicklungen könnten diese Chancen teilweise einrüben. Die Chance der Erhöhung der Marktmiete wird jedoch weiterhin als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen - leichten - Anstieg der Werte sprechen als dagegen.

#### **(6) Verminderung des Leerstands**

Durch intensive Modernisierungsprogramme für bisher leerstehende Wohneinheiten, konnte ADLER konzernübergreifend – also auch in den Beständen der WESTGRUND - in den letzten Geschäftsjahren erhebliche Ertragsverbesserungen und die Reduzierung des Leerstands erzielen.

Im Rahmen von Investitionen in strukturell leerstehende Wohneinheiten im eigenen Immobilienbestand hat ADLER in der Vergangenheit weitere Vermietungserfolge erzielt. Hiervon waren partiell auch Wohneinheiten der WESTGRUND 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. Die Veräußerung der Non-Core-Mieteinheiten führt ebenfalls zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

## **(7) Digitalisierung im WESTGRUND-Konzern**

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

Die konzernweite erfolgte Einführung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware „WODIS-Sigma“ seit 2017 hat die Basis für die einheitliche Erfassung nahezu aller Mieter- und Objektdaten geschaffen. Sie garantiert ferner ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Die Einführung eines „Real Estate Operation Centers“ und der sukzessive Ausbau der Tätigkeiten bietet den Mietern eine zentrale Kommunikationsplattform.

Der Gesamtkonzern hat zwei IT-Projekte im Geschäftsjahr 2019 umgesetzt. Für den Bereich Personalverwaltung wurde eine eigene Software eingeführt. Im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens und Controlling ist ein professionelles Treasury Management System eingeführt worden. Diese Maßnahmen schaffen eine Basis für die weitere Digitalisierung. Für die WESTGRUND hat somit durch die Digitalisierung in diesem Bereich weitere Potentiale manuelle und fehleranfällige Arbeiten zu beseitigen. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können dadurch mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

ADLER hat zudem in ein Projekt zur technischen Bestandsaufnahme des gesamten Objektbestands investiert. Die Daten wurden in eine vom Fraunhofer Institut entwickelte Software übertragen und ermöglichen künftig einen ganzheitlichen Überblick durch objektive Informationen. ADLER erhofft sich hiervon die Budgetverteilung zu optimieren und Schwachstellen oder bauliche Handlungsbedarfe zu identifizieren bevor sie auftreten. Die Chancen der Digitalisierung betreffen WESTGRUND daher ebenfalls.

## **(8) Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf**

Die Chancen gegenwärtig noch günstige Immobilienankäufe zu tätigen schwinden zunehmend. Aus diesem Grunde sucht der ADLER-Konzern nach neuen Wegen der Immobilienbeschaffung, die ggfs. nach Übernahme in die ADO-Gruppe verwirklicht werden können. Die WESTGRUND hat als Teilkonzern des ADLER-Konzerns aufgrund der Marktposition und Marktmacht große Chancen beim Immobilienankauf oder auch bei Verkauf von Non-Core-Immobilien Gewinnchancen zu generieren. Die Gewinnchancen im Verkauf sind insbesondere in Zeiten erheblicher Erhöhungen der Verkehrswerte und der Bereitschaft von Käufern für Immobilien höhere Preise auch bei geringen Renditechancen zu zahlen, weiter gestiegen.

## **(9) Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen**

Der ADLER-Konzern hat auch im Geschäftsjahr 2019 ihre finanzielle Stabilität weiter konsolidiert. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Schaffung verbesserter Prozesse und die Umsetzung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. ADLER und somit auch die WESTGRUND sind somit in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt.

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 zu, wodurch sich die Portfolios der WESTGRUND 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 weiterhin eine der bedeutenden Geschäftschancen für ADLER insgesamt und die WESTGRUND als Teil des ADLER Konzerns.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen bleibt ungebrochen. 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, noch immer überlagert.

Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem ADLER und WESTGRUND aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind auch 2019 wieder Wohnungen gebaut und genehmigt worden, aber der Preis für neu errichtete Wohnungen liegt weit über dem von bereits bestehenden Wohnungen, dieses resultiert insbesondere auch aus gestiegenen Baukosten. Entsprechend hoch sind die Mietpreisdifferenzen. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie ADLER und WESTGRUND sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

### **Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND-Konzerns**

Die vorgenannten Chancen des WESTGRUND-Konzerns als Teil des ADLER-Konzerns stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine grundsätzlich positive Chancenlage dar. Diese Einschätzung zum Bilanzstichtag berücksichtigt jedoch nicht alle möglichen negativen Einflüsse einer schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung ab 2020 oder etwaige weitere Chancen aus dem Zusammenschluss mit der ADO Properties S.A.

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

Aber auch die erfolgte Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die WESTGRUND-Gruppe integriert ist, die Konzentrierung auf den Kapitalmarkt und auch auf die Investition in B-Standorte offerieren die Chancen einer posi-

tiven 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, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie die 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. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt. Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

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 eines Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind zu versteuern. Dabei wird die Vorstandsvergütung des Alleinverwalters der WESTGRUND AG von ADLER anteilig weiterbelastet.

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. 96,88 Prozent des Aktienkapitals werden von ADLER gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre gegenüber dem gemeldeten Stand vom 26. Mai 2015 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 abzurufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand war im Rahmen des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 bis zum 12. Juni 2019 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind hieraus im Berichtsjahr allerdings 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 Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2019 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

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

#### **Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB)**

Die Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft

(<https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-uternehmensfuehrung/>)

öffentlich zugänglich.

#### **Entsprechenserklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex**

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2019 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse:

<https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

dauerhaft zugänglich gemacht.

#### **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, 16. März 2020

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker  
Vorstand

## Konzern-Abschluss

<b>Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Berlin</b>			
<b>zum 31. Dezember 2019</b>			
<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.350.052</b>	<b>1.247.727</b>
I. Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		18	53
II. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	1.331.089	1.244.944
III. Sachanlagen	D.2		
1. Technische Anlagen und Maschinen		5	7
2. Nutzungsrechte (Leasing)		973	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		26	31
IV. Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	D.3	9.340	0
V. Sonstige langfristige Vermögenswerte	D.4	6.418	2.388
VI. Latente Steuerforderungen	D.10	2.183	1.304
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>50.177</b>	<b>53.388</b>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.5	767	100
2. Unfertige Leistungen	D.6	0	737
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.7		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.881	7.448
2. Forderungen gg. verbundene Unternehmen		28.683	31.815
3. Tatsächliche Steuerforderungen		251	116
4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		7.996	6.213
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.8	5.599	6.959
<b>C. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte</b>	<b>D.9</b>	<b>40</b>	<b>24.141</b>
		<b>1.400.269</b>	<b>1.325.256</b>



<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		<b>830.236</b>	<b>750.059</b>
I. Gezeichnetes Kapital	D.11	79.578	79.578
II. Kapitalrücklage	D.11	126.779	126.566
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		29.796	25.863
IV. Konzern-Bilanzgewinn		594.083	518.052
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>499.647</b>	<b>536.446</b>
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.10	125.806	109.479
2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	D.15	2.660	3.040
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.15	363.457	414.656
4. Derivate	D.16	4.707	4.847
5. Leasingverbindlichkeiten	D.15	3.017	2.424
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>70.386</b>	<b>40.268</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.15	55.884	26.612
2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	D.15	679	650
3. Derivate	D.16	114	143
4. Leasingverbindlichkeiten	D.15	375	14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.15	7.377	6.649
6. Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen	D.15	2.723	1.898
7. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	D.15	1.102	833
8. Sonstige Verbindlichkeiten	D.15	2.132	5.469
<b>D. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten</b>	<b>D.9</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
		<b>1.400.269</b>	<b>1.325.256</b>

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Berlin**

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

		1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	
		TEUR	TEUR	
1.	Umsatzerlöse	E.1	102.221	99.744
2.	Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	D.1	67.887	148.011
3.	Sonstige betriebliche Erträge	E.2	3.146	1.857
4.	Materialaufwand	E.3	-56.741	-52.358
5.	Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien		0	774
6.	Personalaufwand	E.4	-568	-571
7.	Abschreibungen	E.5	-413	-98
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-8.926	-7.806
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.7	1.222	881
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.7	-11.901	-12.735
11.	<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>95.927</b>	<b>177.669</b>
12.	Ertragsteuern	E.8	-15.973	-32.946
13.	<b>Konzern-Jahresergebnis</b>		<b>79.954</b>	<b>144.753</b>
14.	Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-3.922	-7.154
15.	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis		76.032	137.599
16.	Konzern-Gewinnvortrag		518.051	380.452
17.	<b>Konzern-Bilanzgewinn</b>		<b>594.083</b>	<b>518.051</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
	Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	E.9	0,96	1,73
	Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	E.10	0,96	1,73

<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin</b>		
<b>für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019</b>		
	<b>1.1.-31.12.2019</b>	<b>1.1.-31.12.2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Konzern-Jahresergebnis</b>	<b>79.954</b>	<b>144.753</b>
<b>Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum, welches nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird</b>		
Wertänderungen von Zinsswaps	280	593
Latente Steuern Zinsswaps	-56	-137
	<u>224</u>	<u>456</u>
<b>Konzern-Gesamtergebnis des Berichtszeitraums</b>	<b><u>80.178</u></b>	<b><u>145.209</u></b>
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	<b>76.245</b>	<b>138.031</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	<b>3.933</b>	<b>7.178</b>
	<u><b>80.178</b></u>	<u><b>145.209</b></u>

**Konzern-Kapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	1.1. - 31.12.2019 TEUR	1.1. - 31.12.2018 TEUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	95.927	177.700
Finanzaufwendungen	11.901	12.736
Finanzerträge	-1.222	-881
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	414	98
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Zeitbewertung der als		
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-67.887	-148.011
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von langfristigen Vermögenswerten	0	-774
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	0	-80
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	2.381	28.767
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	-2.959	-34.196
Gezahlte Zinsen (-)	-11.559	-11.913
Erhaltene Zinsen (+)	295	26
Gezahlte Steuern (-)	-448	-427
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>26.843</b>	<b>23.045</b>
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	12.705	5.544
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien (-)	-23.329	-14.975
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-27
Einzahlungen aus der Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten	0	109
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-)	0	14
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.628</b>	<b>-9.335</b>
Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten	-29.310	-19.270
Neuaufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten	8.090	0
Tilgung von sonstigen Finanzierungsverbindlichkeiten inclusive Leasing	-305	-2.035
Zinsanteil Leasingverbindlichkeiten	-128	0
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen	4.776	-30.147
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-16.877</b>	<b>-51.452</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-662	-37.742
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.769	46.511
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>8.107</b>	<b>8.769</b>
davon nicht frei verfügbar	2.508	1.809
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)</b>	<b>5.599</b>	<b>6.960</b>

**Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	OCI- Rücklage	Gewinn- vortrag	Perioden- ergebnis	Summe Anteil Mutter- un- terneh- men	Anteile Minder- heits- gesell- schafter	Summe Gesamt
TEUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-2.153</b>	<b>281.811</b>	<b>98.709</b>	<b>586.112</b>	<b>18.682</b>	<b>604.794</b>
Gewinnver- wendung 2017	0	0	0	98.709	-98.709	0	0	0
Anpassungen 1.1.2018 (IFRS 9)	0	0	0	52	0	52	3	55
Umgliederung OCI-Rücklage	0	0	121	-121	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	432	0	0	432	23	455
Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2018	0	0	0	0	137.599	137.599	7.155	144.754
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-1.600</b>	<b>380.451</b>	<b>137.599</b>	<b>724.195</b>	<b>25.863</b>	<b>750.058</b>

**Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	OCI- Rücklage	Gewinn- vortrag	Perioden- ergebnis	Summe Anteil Mutter- un- terneh- men	Anteile Minder- heits- gesell- schafter	Summe Gesamt
TEUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-1.600</b>	<b>380.452</b>	<b>137.599</b>	<b>724.195</b>	<b>25.863</b>	<b>750.058</b>
Gewinnver- wendung 2018	0	0	0	137.599	-137.599	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	213	0	0	213	11	224
Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2019	0	0	0	0	76.032	76.032	3.922	79.954
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>79.578</b>	<b>128.165</b>	<b>-1.387</b>	<b>518.050</b>	<b>76.032</b>	<b>800.440</b>	<b>29.796</b>	<b>830.236</b>

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,  
Berlin**

**Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2019**

**A. Allgemeine Angaben**

**1. Grundlagen**

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz: „WESTGRUND AG“ oder „WESTGRUND“) ist das Mutterunternehmen des WESTGRUND-Konzerns. Der Sitz und der Ort der Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 144811 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

WESTGRUND hat sich nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG, Berlin, (im Folgenden kurz: „ADLER“) Mitte 2015 auf die Entwicklung und die Bewirtschaftung ihres Immobilienbestands konzentriert. Der Immobilienbestand des WESTGRUND-Konzerns wird aus rechtlichen und steuerlichen Gründen zum Großteil von Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG gehalten.

Die WESTGRUND AG hat ihren Konzernabschluss – bestehend aus der Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie einen Konzernlagebericht für den maßgeblichen Zeitraum 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 wird in der funktionalen Währung EUR aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

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

Sowohl in der Konzern-Bilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Eine Erläuterung dieser Posten erfolgt im Konzernanhang. In der Konzern-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 Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses verlangt Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Bereiche mit größeren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Punkt C.17 aufgeführt.

Die Freigabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 16. März 2020, 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 2019 wirksam geworden sind:

### **a) Im Geschäftsjahr 2019 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften**

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und deren Interpretationen erstmals angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective date <sup>1)</sup>	Erstanwendungszeitpunkt in der EU <sup>1)</sup>
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer: Planänderung, -kürzung oder Abgeltung	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IAS 28	Langfristige Beteiligung an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
Amendment IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2015-2017)	Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019	01.01.2019

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

### IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Der bisherige Standard zu Leasingverhältnissen IAS 17 und die dazugehörigen Interpretationen werden durch IFRS 16 ersetzt. 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 eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten und aktiviert ein entsprechendes Nutzungsrecht an einem Vermögenswert. Das Nutzungsrecht wird grundsätzlich über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bilanzierung und Bewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach 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 es erlauben, die Leasingzahlung über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen.

Die Angaben im Anhang erweitern sich 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.



WESTGRUND hat IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode angewendet. Ein etwaiger kumulativer Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16, welcher als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen bzw. des Gewinnvortrags zum 1. Januar 2019 zu erfassen gewesen wäre, hat nicht vorgelegen. Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst. WESTGRUND nutzt die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwendet, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden sind und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind. WESTGRUND macht von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit weniger als 12 Monate) und Leasinggegenstände von geringem Wert Gebrauch und hat die Leasingzahlungen über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrags als Aufwand erfasst. Außerdem hat WESTGRUND bei der Bewertung des Nutzungsrechtes zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt gelassen und rückwirkend die Laufzeit von Leasingverhältnissen bestimmt.

Im Rahmen einer Analyse der Leasingverhältnisse wurden folgende Vertragsarten identifiziert, bei denen WESTGRUND Verpflichtungen als Leasingnehmer eingegangen ist und ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert erlangt hat:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen (Immobilien)
- Mietverträge für Wärmeerzeugungsanlagen (Contracting)

Es entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Finanzierungsleasing-Verhältnisse (insbesondere einzelne Erbbaurechte) des Konzerns als Leasingnehmer. Erbbaurechte wurden schon bisher nach den Vorgaben des IAS 17 als Finanzierungsleasing behandelt und ein entsprechender Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, so dass sich hier keine Auswirkungen ergeben.

Die übrigen bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr bzw. nicht geringem Wert sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Es wurden in diesem Zusammenhang zusätzliche Leasingverbindlichkeiten sowie Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 846 zum 1. Januar 2019 angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Grenzkapitalzinssatz für die zum 1. Januar 2019 angesetzten Verbindlichkeiten aus Leasing betrug 3,0 Prozent p. a. Die Nutzungsrechte wurden in Höhe der Leasingverbindlichkeiten angesetzt und beziehen sich ausschließlich auf Mietverträge für Büros.

Durch diesen Anstieg der Bilanzsumme verringert sich die Eigenkapitalquote leicht. In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung werden die Aufwendungen für die bislang als Operating-Leasingverhältnisse bilanzierten Verpflichtungen durch Zinsaufwendungen für die Leasingverbindlichkeiten und Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte ersetzt. Dies wird zu einer leichten Verbesserung des EBITDA und damit auch des FFO I führen. Die Auszahlungen zur Tilgung der Leasingverbindlichkeiten und die Auszahlungen, die auf den Zinsanteil der Leasingverbindlichkeiten entfallen, werden dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zuge-

ordnet. Bislang wurden die Auszahlungen für Operating-Leasingverhältnisse unter dem Cash-

### **IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung**

flow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Dies führt zu einer leichten Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und zu einer leichten Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Für WESTGRUND als Leasinggeber hat IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und fallen damit ab 1. Januar 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. WESTGRUND hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft und IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden angewendet, um das vertraglich vereinbarte Entgelt auf die einzelnen Leasing- und Nichtleasingkomponenten aufzuteilen. Es ist zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er WESTGRUND aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen WESTGRUND eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

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. Aus der Erstanwendung des IFRIC 23 haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von WESTGRUND ergeben.

Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus den oben genannten Änderungen ergeben.

### **b) Im Geschäftsjahr 2019 nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen**

Es wurden eine Reihe von Änderungen bzw. Klarstellungen an bestehenden Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

<b>Standard/Interpretation</b>	<b>Titel</b>	<b>IASB Effective date<sup>1)</sup></b>	<b>Erstanwendungszeitpunkt in der EU<sup>1)</sup></b>
EU-Endorsement ist ausstehend:			
Amendment IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	voraussichtlich 01.01.2020
EU-Endorsement ist erfolgt:			
Amendment IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020

<sup>1)</sup> Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

#### **Amendment IAS 1 und 8 – Definition von Wesentlichkeit**

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. WESTGRUND wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. WESTGRUND erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss.

#### **Amendment IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs**

Die Änderungen beinhalten eine angepasste Definition eines Geschäftsbetriebs zur Klarstellung der zugehörigen drei Elemente. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb. WESTGRUND erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen der Definition eines Geschäftsbetriebs bei WESTGRUND schon bisher beachtet wurden.

## **B. Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**

### **a) Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der WESTGRUND AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2019.

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 2019 wurden neben der WESTGRUND AG 27 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin	100%	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilien-vorhaben 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 Haf-tung, Ludwigshafen am Rhein	94,81	
16	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	100 %	Mittelbare Beteiligung
17	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigsha-fen 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	Xammit GmbH, Berlin	100%	

Im Geschäftsjahr 2019 blieb der Konsolidierungskreis unverändert.

### c) **Konsolidierungsmethoden**

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 27 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.

## **C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **1. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 20 Jahren (Geschäftsausstattung) bzw. 6 bis 13 Jahren (Fuhrpark und Außenanlagen) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst und unter den sonstigen betrieblichen Erträgen saldiert ausgewiesen.

### **2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)**

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Im Zugangszeitpunkt werden Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert“ dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie ist der Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes. Er entspricht dem (theoretischen) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

IFRS 13 fordert die Einstufung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Angabe der Quelle der in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einfließenden Inputfaktoren.

Die Einstufung erfolgt anhand der nachstehenden dreistufigen Bemessungshierarchie:

- Stufe 1: nicht angepasst quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss
- Stufe 2: direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind
- Stufe 3: nicht beobachtbare Inputfaktoren

Investment Properties werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sie werden jedoch anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe inter-



national anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommt dabei ausnahmslos das Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung.

Investment Properties werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten und wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in den Umsatzerlösen saldiert ausgewiesen.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die Investment Properties, wenn Nachweise für eine Nutzungsänderung vorliegen.

### **3. Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen**

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder in noch nicht betriebsbereitem Zustand sind werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Wertminderung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Für den Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (zahlungsmittelgenerierende Einheiten bzw. Cash Generating Units).

### **4. Finanzielle Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente) wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne

wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – aafv)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through other comprehensive income – aafvoci)
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised costs – aac)

Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen zurzeit nicht.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis erfüllen, als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Diese sogenannte Fair-Value-Option wurde bei den bestehenden finanziellen Vermögenswerten des WESTGRUND –Konzerns nicht ausgeübt.

WESTGRUND trifft eine Einschätzung der Ziele des Geschäftsmodells, in dem der finanzielle Vermögenswert gehalten wird, auf einer Portfolio-Ebene, da dies am besten die Art, wie das Geschäft gesteuert und Informationen an das Management gegeben werden, widerspiegelt.

Für Zwecke der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind, ist der „Kapitalbetrag“ definiert als beizulegender Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz. „Zins“ ist definiert als Entgelt für den Zeitwert des Geldes und für das Ausfallrisiko, das mit dem über einen bestimmten Zeitraum ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, sowie für andere grundlegende Kreditrisiken, Kosten und einer Gewinnmarge. Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass diese nicht mehr diese Bedingungen erfüllen.

WESTGRUND bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

### **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte**

Eigenkapitalinstrumente und Derivate werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

### **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte**

Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Effektivzinsmethode wird nur angewendet, falls der Vermögenswert eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

### **Wertminderungen**

WESTGRUND bilanziert Wertminderungen für erwartete Kreditverluste (ECL) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

WESTGRUND bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- andere Schuldinstrumente inklusive Bankguthaben, bei den sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen, Forderungen aus Veräußerung von Immobilien sowie Vertragsvermögenswerte) werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt WESTGRUND angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

WESTGRUND nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen muss.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind solche, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind. Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz zwischen den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen. Erwartete Kreditverluste werden mit dem Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes abgezinst. Bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste werden vorliegende Sicherheiten berücksichtigt.

WESTGRUND schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten.

Indikatoren dafür, dass sich das Ausfallrisiko des finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen,
- Restrukturierung eines Darlehens durch den Konzern, die er andernfalls nicht in Betracht ziehen würde,
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht,
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sondern wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

## **5. Derivative Finanzinstrumente**

Im Konzern werden insbesondere Zinssicherungsinstrumente zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko eingesetzt. Bei Einbeziehung in eine Sicherungsbilanzierung liegt ein Cashflow Hedge vor. Die vor 2018 erworbenen Zinssicherungsinstrumente werden daher nach IFRS 9 unverändert zur Vorgehensweise unter IAS 39 als Sicherungsinstrumente designiert. Die ab 2018 erworbenen Zinssicherungsinstrumente wurden nicht als Sicherungsinstrument designiert.

Derivate werden beim erstmaligen Ansatz und im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für Altderivate (vor 2018) werden die sich daraus ergebenden Änderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Wertänderungen bei den ab 2018 erworbenen Derivaten werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente werden Inputfaktoren der Stufe 2 herangezogen (siehe auch D.16).

## **6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darüber hinaus werden in dieser Position andere Vorräte wie Heizölbestände ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

Die Verbindlichkeiten aus den von den Mietern erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

## **7. Zahlungsmittel**

Zahlungsmittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Darüber hinaus beinhalten sie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als sechs Monaten, die für den kurzfristigen Kapitaldienst vorgesehen sind.

## **8. Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden**

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. Schulden werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sie im Zusammenhang mit einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert stehen und von einem Erwerber mit übernommen werden.

WESTGRUND bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärungen vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden werden Inputfaktoren der Stufe 1 herangezogen (siehe auch D.16).

## **9. Eigenkapital**

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

## **10. Sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann.

WESTGRUND setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag (Barwert) angesetzt.

## **11. Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben oder deren Erfüllung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (financial liabilities measured at amortised costs - flac) oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (financial liabilities at fair value through profit or loss - lafv) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird.

Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, welche mit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang stehen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.



Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

## **12. Ertragsteuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

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.

### **13. Leasingverhältnisse**

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

WESTGRUND hat IFRS 16 nach dem modifiziert retrospektiven Ansatz angewendet und daher die Vergleichsinformationen nicht angepasst, sondern weiterhin nach IAS 17 und IFRIC 4 dargestellt.

#### **Ab dem 1. Januar 2019 angewendete Methode**

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

#### **Als Leasingnehmer**

Zum Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf.

Zum Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben, es sei denn, das Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert geht zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern über oder in den Kosten des Nutzungsrechtes ist berücksichtigt, dass der Konzern eine Kaufop-

tion wahrnehmen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der zum Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Mit Ausnahme der Leasingverhältnisse die Erbbaurechte betreffen, nutzt WESTGRUND seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Zur Ermittlung seines Grenzfremdkapitalzinssatzes berücksichtigt WESTGRUND Zinssätze aus verschiedenen externen Finanzquellen in Form von durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten (WACD - Weighted Average Cost of Debt) und macht ggf. bestimmte Anpassungen, um die Leasingbedingungen und die Art des Vermögenswertes zu berücksichtigen.

Im Fall von Erbbaurechten werden objektspezifische Liegenschaftszinssätze bzw. marktbezogene Diskontierungszinssätze als Abzinsungssätze berücksichtigt.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen feste Zahlungen, variable Leasingzahlungen, Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinismethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption adjustiert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert. Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat.

In der Bilanz weist WESTGRUND Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen Verbindlichkeiten aus. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Erbbaurechte), die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den Investment Properties ausgewiesen.

WESTGRUND hat beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse, nicht anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

#### **Als Leasinggeber**

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasingverhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat der Konzern eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst.

WESTGRUND vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden von ADLER über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear unter den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung (Nettomieteinnahmen) erfasst.

Der Konzern wendet die Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis an.

#### **Vor dem 1. Januar 2019 angewendete Methode**

WESTGRUND hat wie folgt eingeschätzt, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis war oder enthielt. Die Erfüllung der Vereinbarung hing von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes oder bestimmter Vermögenswerte ab und die Vereinbarung übertrug ein Recht auf Nutzung des Vermögenswertes.

#### **Als Leasingnehmer**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen war dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen, mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finance-lease-Verhältnis). Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, wurden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen wurden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst. Trug der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, wurde der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und in gleicher Höhe eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Leasingverbindlichkeit wurde in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben.

### **Als Leasinggeber**

Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat WESTGRUND eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall war, wurde das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft; wenn nicht, war dies ein Operating-Leasingverhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigte der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasste.

## **14. Ertragsrealisierung**

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Dies ist insbesondere durch das Geschäftsmodell der WESTGRUND begründet, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht. WESTGRUND wird vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen und hat zudem bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen ein Vorratsrisiko. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als „Vertragsvermögenswerte Betriebskosten“ bzw. als „Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen“ ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar.

Die Erträge aus den Verkäufen von Investment Properties werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Erwerber übergeht, im Regelfall ist dies der Fall bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. In der Regel werden die Kaufpreise auf Notaranderkonten hinterlegt und bei Übergang der Verfügungsgewalt an WESTGRUND ausgezahlt. Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties (Vertragsverbindlichkeiten) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist.

## **15. Residualansprüche und Gewinnausschüttungen**

WESTGRUND bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter grundsätzlich erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen. Verpflichtungen für Mindestgewinnausschüttungen werden als Verbindlichkeiten abgegrenzt.

## **16. Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus der operativen Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

## **17. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Investment Properties, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.
- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Zahlungsmittelüberschüsse dar, die nach dem Discounted Cashflow Verfahren über einen Planungszeitraum von zehn Jahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der WESTGRUND wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Weitere Schätzungen werden hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten für zur Veräußerung bestimmte Immobilien vorgenommen.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Bei der Ermittlung der latenten Steuern trifft der Vorstand auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne sowie etwaige Veränderungen im Gesellschafterkreis der jeweiligen Gesellschaft.
- Im Rahmen der Erlösrealisierung muss beurteilt werden, ob der Erhalt der festgelegten

Gegenleistung wahrscheinlich ist.

- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von in der Bilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten (Zinsderivate) 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.
- Bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen ist bei der Bestimmung der Laufzeit zu entscheiden, ob die Ausübung von Verlängerungsoptionen hinreichend sicher ist. Außerdem ist festzulegen, wie der Grenzfremdkapitalzinssatz für die Abzinsung der Leasingverpflichtungen ermittelt wird.



## D. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sind 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. Herstellungskosten 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:

	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Buchwerte 1. Januar</b>	<b>1.243.944</b>	<b>1.111.000</b>
Zugänge	19.327	12.868
Umgliederungen	-40	-24.141
Abgänge	-29	-3.794
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	70.173	148.131
Verluste aus Zeitwertänderungen	-2.286	-120
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>1.331.089</b>	<b>1.243.944</b>

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

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgt durch unabhängige Immobiliensachverständige. Der Gutachter hat bei der Bewertung seine Marktkenntnisse sowie sein sachverständiges Ermessen einfließen lassen und sich nicht ausschließlich auf historisch vergleichbare Transaktionen gestützt. Der beauftragte Gutachter verfügt über die erforderliche Qualifikation sowie einschlägige Erfahrungen in Bezug auf die jeweils im konkreten Fall zu bewertenden Immobilien.

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 um unterbliebene Instandhaltungen gekürzt oder um 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 für Zwecke einer ewigen Rente 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 Wertermittlungsstichtag 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 und unbebaute Grundstücke) nach Mietflächen und Marktwerten sowie die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungsmethoden verwendet wurden:

2019	Miet- fläche gesamt qm	Diskontie- rungs- zinssatz in %	Kapitalisierungs- zins- satz in %	Ist Mieten- Multi- plikator	Stabilisierte		Markt- wert 2019 in TEUR
					Leer- stands- quote in %		
Niedersachsen	433.483	4,5	5,4	18,3	3,3		535.955
Brandenburg	172.992	5,0	5,6	14,9	3,8		146.787
Sachsen	150.261	4,5	4,9	18,8	3,8		162.330
Berlin	102.839	3,7	3,6	32,9	0,0		232.873
Sachsen- Anhalt	93.109	4,8	5,3	16,3	4,1		77.050
Rest (Woh- nen)	143.364	4,5	5,2	17,2	3,7		172.864
<b>Gesamt</b>	<u>1.096.047</u>	<u>4,5</u>	<u>5,0</u>	<u>19,8</u>	<u>3,8</u>		<u>1.327.859</u>

Im Vorjahr lag die folgende geografische Aufteilung der Immobilienportfolios vor:

2018	Miet- fläche gesamt qm	Diskontie- rungs- zinssatz in %	Kapitalisierungs- zins- satz in %	Ist Mieten- Multi- plikator	Stabilisierte		Markt- wert 2018 in TEUR
					Leer- stands- quote in %		
Niedersachsen	433.435	4,7	5,5	18,3	3,5		508.191
Brandenburg	172.992	4,9	5,7	14,6	7,0		139.930
Sachsen	151.468	4,6	5,0	18,4	3,7		154.210
Berlin	102.858	3,1	3,5	29,4	1,8		200.730
Sachsen- Anhalt	93.173	4,9	5,7	15,2	6,4		70.940
Rest (Woh- nen)	175.061	4,6	5,3	16,8	6,4		166.803
<b>Gesamt</b>	<u>1.128.987</u>	<u>4,4</u>	<u>5,1</u>	<u>18,5</u>	<u>4,5</u>		<u>1.240.804</u>

Die nachfolgend dargestellten und jeweils immobilienpezifisch individualisierten Annahmen liegen der DCF-Bewertung in 2019 zugrunde:

2019		min	Max
Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne

Diskontierungszinssatz	%	4,5	3,0	6,3
Kapitalisierungszinssatz	%	5,0	3,5	7,0
Instandhaltungskosten	EUR/qm	7,85	6,50	11,00
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	219	200	275
Stabilisierte Leerstandsquote	%	3,8	0,0	9,1
Transaktionskostenabschlag	%	7,9	6,5	11,0

#### **Bewertungsergebnisse**

Istmieten-Multiplikator	Faktor	19,7	10,8	33,3
Marktwert pro qm	EUR/qm	1.211	377,5	2.354

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

<b>2018</b>			<b>min</b>	<b>Max</b>
<b>Bewertungsparameter</b>	<b>Einheit</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>	
Diskontierungszinssatz	%	4,4	3,0	6,0
Kapitalisierungszinssatz	%	5,1	3,8	7,0
Instandhaltungskosten	EUR/qm	7,97	6,50	11,00
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	222	200	325
Stabilisierte Leerstandsquote	%	4,5	1,8	13,5
Transaktionskostenabschlag	%	7,4	6,5	10,5

#### **Bewertungsergebnisse**

Istmieten-Multiplikator	Faktor	18,5	10,2	29,0
Marktwert pro qm	EUR/qm	1.099	524,5	2.062

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.

2019 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung / Minderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung/Erhöhung des Fair Value um EUR -21,9 Mio. / EUR 34,1 Mio. Eine Absenkung / Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -69,8 Mio. /

EUR 80,8 Mio. Sofern die stabilisierte Leerstandsquote um 1% steigen / fallen würde, käme es zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -12,5 Mio. / EUR 20,6 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 -26,6 Mio. / EUR 25,2 Mio. Eine Absenkung / Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führte zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -73,5 Mio. / EUR 74,4 Mio. Sofern die stabilisierte Leerstandsquote um 1% gestiegen / gefallen wäre, kam es zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR - 17,0 Mio. / EUR 18,5 Mio.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit als langfristiger Immobilienbestandhalter entfallen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse im Wesentlichen auf "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien". Die Mieterlöse einschließlich der Erlöse aus gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten als Teil der Umsatzerlöse beliefen sich auf EUR 102,0 Mio. (Vorjahr: EUR 99,7 Mio.) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 56,6 Mio. in 2019 (Vorjahr: EUR 52,4 Mio.).

Auf den Immobilien lastende Grundschulden von EUR 419,3 Mio. (Vorjahr: EUR 439,3 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 2019 durch die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR 19,3 Mio. auf EUR 698,8 Mio. nach EUR 679,5 Mio. in 2018.

## **2. Sachanlagen / Nutzungsrechte (Leasing)**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des WESTGRUND-Konzerns dargestellt. Der Ausweis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen einschließlich der laufenden Abschreibungen auf die in 2019 erstmalig bilanzierten Nutzungsrechte (Leasing). Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2019 nicht erforderlich.

### **Angaben zur Leasingverhältnissen nach IFRS 16**

Der Effekt aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 auf die Leasingverhältnisse des Konzerns ist unter A.2.a beschrieben. Aufgrund der für IFRS 16 angewendeten modifizierten retro-

spektiven Übergangsmethode wurden die Vergleichsinformationen des Vorjahres nicht an die neuen Vorschriften angepasst.

### **Leasingverhältnisse als Leasingnehmer**

Die von der WESTGRUND als Leasingnehmer abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren und sehen zum Teil 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 Erbbaurechtsnehmers vor. Verlängerungs- und Kaufoptionen bestehen aus Sicht des Leasingnehmers nicht. Die Erbbaurechtszahlungen sind zum Teil indexorientiert. Die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse erfolgt durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze bzw. marktbasierende Diskontierungszinssätze in Höhe von 4,0 Prozent bis 6,3 Prozent. Sämtliche bei der WESTGRUND bestehenden Erbbaurechtsverträge wurde bereits nach IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft.

Die Leasingvereinbarungen bei WESTGRUND haben in der Regel keine feste Laufzeit und können mit Einhaltung einer bestimmten Frist durch die Vertragspartner gekündigt werden. WESTGRUND ist bei der Ermittlung der Laufzeit davon ausgegangen, dass die jeweiligen Mietverträge für Immobilien über fünf Jahre Bestand haben werden, außer es lagen konkrete Hinweise auf eine kürzere Nutzung vor.

WESTGRUND mietet zudem Wärmeerzeugungsanlagen (Contracting). Die Mietverträge für Wärmeerzeugungsanlagen im Rahmen von Contracting- Vereinbarungen laufen nach und nach bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Die Abzinsung der Leasingverpflichtungen, welche nicht aus Erbbaurechten resultieren, erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Dabei wurden im Berichtsjahr Abzinsungssätze zwischen 3,00 Prozent und 2,05 Prozent berücksichtigt.

In der Konzern-Bilanz weist WESTGRUND Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten aus. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Erbbaurechte), die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den Investment Properties ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfüllen, dargestellt.

	<b>Immobilien TEUR</b>	<b>Contracting TEUR</b>	<b>Gesamt TEUR</b>
Buchwert 1.1.2019	0	0	0
Zugang Erstanwendung	846	0	846
Zugang lfd. Jahr	0	495	495
Abschreibungen	-282	-86	-368
Buchwert 31.12.2019	564	409	973

In der folgenden Tabelle werden die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen dargestellt:

	<b>2019 TEUR</b>
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	158
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	6
Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert	840

Die Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert beruhen im Wesentlichen auf Mieten für Aufzugsnotrufgeräte, Rauchmelder, Heizkosten- und Wasserzähler.

Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten und die kumulierten Leasingzahlungen über die Laufzeit gliedern sich wie folgt nach der Fristigkeit:

	<b>2019 Buchwert TEUR</b>	<b>2019 Leasingzahlungen TEUR</b>	<b>2018 Buchwert TEUR</b>	<b>2018 Leasingzahlungen TEUR</b>
Bis zu einem Jahr	375	522	14	143
Ein bis fünf Jahre	503	1.029	65	573
Mehr als fünf Jahre	2.514	7.124	2.359	7.188
	3.392	8.675	2.438	7.904
abzüglich zukünftiger Zinsaufwand		-5.283		-5.466
	3.392	3.392	2.438	2.438

## Leasingverhältnisse als Leasinggeber

WESTGRUND vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggeber-sicht werden diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden von WESTGRUND über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear unter den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung (Nettomieteinnahmen) erfasst. Des Weiteren ist zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er WESTGRUND aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen ADLER eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Leasingzahlungen bestehen nicht. Die in den folgenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten nur die Nettomieteinnahmen ohne umlagefähige Betriebskosten.

2019 Angaben zum Operating-Leasing nach IFRS 16.97 in Mio. EUR	Be- richts- periode		2021 bis	ab
	2019	2020	2024	2025
	bis 1 Jahr		1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Leasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	20,3	17,6	1,8	0,9

2018 Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56 in Mio. EUR	Be- richts- periode		2020 bis	ab
	2018	2019	2023	2024
	bis 1 Jahr		1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	21,5	17,7	2,7	1,1





Die Buchwerte der Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Buchwerte 1. Januar</b>	<b>38</b>	<b>69</b>
Zugänge durch Erstanwendung IFRS 16	846	0
Zugänge	498	27
Abschreibungen	-378	-57
Abgänge	0	-1
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>1.004</b>	<b>38</b>

### 3. Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Im ersten Quartal 2019 erfolgte der Übergang der Verfügungsgewalt über Immobilien des Non-Core Portfolios, welche durch fünf Gesellschaften des WESTGRUND-Konzerns an assoziierte Unternehmen veräußert wurden. Die veräußerten Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) von EUR 24,1 Mio. wurden zum 31. Dezember 2018 unter den als zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen, da die zugehörigen Verträge bereits im Dezember 2018 geschlossen wurden.

Nach dem Eingang von Teilzahlungen noch Ende des Geschäftsjahres 2018 sowie im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich die verbliebenen und zum Teil langfristigen Forderungen gegen die Erwerbengesellschaften auf insgesamt EUR 11,6 Mio. (davon EUR 2,3 Mio. kurzfristig). Eine Risikovorsorge war aufgrund vereinbarter Sicherheiten nicht erforderlich.

Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung des Caesar Portfolios bestehen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, und werden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet und sind spätestens zum 1. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Eine weitere Teilzahlung ist allerdings bereits bis zum 1. Dezember 2020 fällig. Zum Bilanzstichtag weist WESTGRUND insgesamt Forderungen inklusive Zinsansprüchen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von TEUR 5.482 (davon TEUR 2.278 kurzfristig) aus.

Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung des Apollo Portfolios bestehen gegen die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, und sehen keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die WESTGRUND keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum Bilanzstichtag weist WESTGRUND langfristige Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 6.136 aus.

#### 4. Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen auf Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bei den Investment Properties, welche zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen waren.

#### 5. 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 überwiegend um einzelne Wohnungen und ein unbebautes Grundstück, die nicht langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

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

#### 6. Unfertige Leistungen

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

In 2019 wurde entschieden, das Projekt nicht mehr weiter zu verfolgen und das unbebaute Grundstück kurzfristig zu veräußern. Zum Bilanzstichtag erfolgt deshalb ein Ausweis unter den „Zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ und eine Bewertung zum erwarteten Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten.

#### 7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2019	2018
	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.881	7.448
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.683	31.815
Sonstige Vermögenswerte inkl. nicht frei verfügbarer liquider Mittel	7.996	6.213
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Steuererstattungsansprüche	251	116
	<u>43.811</u>	<u>45.592</u>

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von TEUR 2.508 (Vorjahr: TEUR 1.809) liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des WESTGRUND-Konzerns stehen.

Wertberichtigungen wurden ausschließlich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorgenommen, deren Struktur sich wie folgt darstellt:

	<b>2019</b>
	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.881
Davon (Nettoforderung mit % Wertberichtigung auf Bruttoforderung):	
- nicht wertgemindert und nicht überfällig	2.764
- nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage (0%)	3.057
- wertgemindert und überfällig 31-90 Tage (20%)	417
- wertgemindert und überfällig 91-180 Tage (50%)	643
- wertgemindert und überfällig > 180 Tage (100%)	0

Die Struktur der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte (ohne Forderungen gegen verbundene Unternehmen) stellt sich wie folgt dar:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Buchwert	12.369	11.852
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	1.060	1.689
Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen	11.309	10.163
Davon:		
Weder überfällig noch wertgemindert	2.764	10.163
Überfällig, aber nicht wertgemindert	4.117	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6.881 (Vorjahr: TEUR 7.448) dienen nahezu vollständig als Sicherheit für die jeweiligen mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden Finanzierungen.

Im Falle von erforderlichen Wertminderungen wurden diese auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Es kommt das allgemeine Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung - mit Ausnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, wo das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung kommt -, wobei Mietkautionen nicht bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste berücksichtigt werden. Auf Portfolioebene wurden keine Wertminderungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt.

Die Entwicklung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

	<b>TEUR</b>
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>3.292</b>
Anpassung 1. Januar 2018 (IFRS 9)	-141
Aufwandswirksame Zuführung	2.883
Inanspruchnahme / Auflösung	-1.486
<b>Stand 31. Dezember 2018/ 1. Januar 2019</b>	<b>4.548</b>
Aufwandswirksame Zuführung	3.075
Inanspruchnahme / Auflösung	-2.045
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>5.578</b>

## 8. 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.

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

Zum 31. Dezember 2019 setzten sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Immobilienvermögen	40	24.141

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2019 standen Verbindlichkeiten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 483) gegenüber. Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich in 2018 ausschließlich um Leasingverbindlichkeiten.

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten aus 2018 standen im Zusammenhang mit der Veräußerung von rund 731 Mieteinheiten aus dem Non-Core Portfolio. Ende des Geschäftsjahres 2018 wurden zwei verbindliche „Sale and Purchase Agreements“ unterzeichnet. Die Verfügungsgewalt über die Immobilien ging jeweils erst im Laufe des Geschäftsjahres 2019 auf den jeweiligen Käufer über.

## **10. 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 unter Abschnitt E. 8. wird verwiesen.

## **11. Grundkapital / Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen**

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31. Dezember 2018: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

Für die Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2019 jeweils 79.577.995 Aktien zu berücksichtigen. Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich jeweils auf EUR 0,96.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2019 ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Konzernabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 59,3% (Vorjahr: 56,6%).

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen und aus der Erfassung des Personalaufwands aufgrund der Gewährung von Aktienoptionen an Konzernmitarbeiter aus Vorjahren. Die OCI-Rücklage zum Bilanzstichtag betrifft ausschließlich die erfolgsneutrale Erfassung der Wertänderungen von Derivaten aus bilanziellen Sicherungsbeziehungen. Aufgrund der Auflösung der Rückstellung für Pensionen durch das Ableben der einzigen Anspruchsberechtigten in 2018 wurde ein Betrag von EUR 0,1 Mio. nach IAS 19.122 aus den sonstigen Eigenkapitalposten in den Gewinn- und Verlustvortrag umgegliedert.

## **12. Bedingtes Kapital**

### **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 Wand-

lungs- 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 2018 und 2019 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

### **13. 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).

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 2018 und 2019 erfolgte keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag unverändert noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

#### **14. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 wurde die Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

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 Aktienerwerbs 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.

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 anbieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen 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 2018 und 2019 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

## 15. Verbindlichkeiten

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2019:

	Gesamt- Betrag TEUR	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	125.806 (109.479)	0 (0)	0 (0)	125.806 (109.479)
Verbindlichkeiten Minderheitsge- sellschafter (im Vorjahr)	3.339 (3.690)	679 (650)	1.520 (1.520)	1.140 (1.520)
Verbindlichkeiten gegenüber ver- bundenen Unternehmen (im Vorjahr)	2.723 (1.898)	2.723 (1.898)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	419.341 (439.268)	55.883 (24.612)	291.863 (300.926)	71.595 (113.730)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	7.377 (6.649)	7.377 (6.649)	0 (0)	0 (0)
Derivate (im Vorjahr)	4.821 (4.991)	114 (143)	4.707 (1.300)	0 (3.548)
Tatsächliche Steuerverbindlichkei- ten (im Vorjahr)	1.102 (833)	1.102 (833)	0 (0)	0 (0)
Leasingverbindlichkeiten (im Vorjahr)	3.392 (2.438)	375 (14)	696 (65)	2.321 (2.359)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.132 (5.469)	2.132 (5.469)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamtverbindlichkeiten (im Vorjahr)</b>	<b>570.033 (574.715)</b>	<b>70.385 (40.268)</b>	<b>298.786 (303.811)</b>	<b>200.862 (230.636)</b>

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.

Zu den Leasingverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter D.2. in diesem Anhang verwiesen.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden die aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierenden Verbindlichkeiten erfasst. Darunter fallen ab 2018 auch die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten bis zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung, soweit diese die voraussichtlich auf die Mieter umlegbaren Kosten übersteigen.

## **16. Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair Value Angaben**

### **16.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten**

#### **a) Fair-Value-Angaben**

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Vermögenswerts oder einer Schuld erfolgt nach der Bedeutung der Inputfaktoren für die Gesamtbewertung, und zwar nach denjenigen Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich sind. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

**Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien:**

		Buchwert		Beizulegender Zeitwert	
		2019	2018	2019	2018
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel)	(1)	8.107	8.769	8.107	8.769
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	(1)	11.618	0	11.618	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(1)	28.683	31.815	28.683	31.815
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)+(3)	10.091	11.852	10.091	11.852
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Derivate	(5)+(6)	4.821	4.991	4.821	4.991
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(4)	419.341	439.268	430.339	442.249
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(4)	7.377	6.649	7.377	6.649
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(4)	2.723	1.898	2.723	1.898
Sonstige Verbindlichkeiten	(4)	2.132	5.469	2.132	5.469

Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

Die beizulegenden Zeitwerte werden wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden hinsichtlich der erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit analysiert, was bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt wird.
- 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 2019 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.
- 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 11,0 Mio. über dem Buchwert der Verbindlichkeiten.
- Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit guter Bonität ab. Der Konzern hat als Derivate ausschließlich Zinsswaps abgeschlossen, die unter Heranziehung von am Markt beobachtbaren Input-Parametern (z. B. Zinsentwicklungen) mit dem Zeitwert bewertet werden.

## b) Nettoergebnis Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die folgenden (+) Netto-Gewinne / (-) Verluste (ohne laufende Zinsen und im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderung von Derivaten) erfolgswirksam erfasst:

		Gewinn/ Verlust 2019 TEUR	Gewinn/ Verlust 2018 TEUR	Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung
--	--	------------------------------------	------------------------------------	--

### Finanzielle Vermögenswerte

Zahlungsmittel	(1)	5	101	Sonstige betriebliche Aufwendungen
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	(1)	-3.076	-1.833	Sonstige betriebliche Aufwendungen

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Derivate	(5)/(6)	-111	-139	Zinsaufwendungen
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(4)	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Verbindlichkeiten	(4)	0	0	

### Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

## 16.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

### Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den WESTGRUND-Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, 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 verzinsliche Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen im Konzern Zinsswaps mit einem Nominalvolumen zum Bilanzstichtag von EUR 71,7 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 2018 und 2019 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen Zinsänderungsrisiken, Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Finanzierungsrisiken. Wesentliche Währungsrisiken bestehen aus Konzernsicht nicht.

#### **a) Zinsänderungsrisiko**

Der WESTGRUND-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro-Raum.

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Bankdarlehen 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 419,3 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern pro Jahr gegenüber einer nach vernünftigem 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.

	<b>Erhöhung/Verringerung des Zinssatzes in Basispunkten</b>	<b>Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in TEUR</b>
<b>2019</b>	+50	-149
<b>2019</b>	-50	154
<b>2018</b>	+50	-187
<b>2018</b>	-50	193

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte würde 2019 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 1.178 (TEUR – 1.210) führen. In 2018 betrug die Vorsteuerergebnisauswirkung bei einer Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte TEUR 1.531 (TEUR – 1.578).

Die Sicherungsbeziehungen aus 2014 zur Absicherung von Cashflows wurden in 2019 als weiterhin effektiv eingestuft. Ein Betrag in Höhe von TEUR 281 (Vorjahr: TEUR 593) abzüglich latenter Steuern von TEUR -56 (Vorjahr: TEUR -137) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Wertänderungen der beiden in 2018 neu abgeschlossenen Zinsswaps werden erfolgswirksam erfasst, da eine ausreichende Dokumentation der bestehenden Sicherungsbeziehung nicht vorliegt. Ein Betrag in Höhe von TEUR - 111 abzüglich latenter Steuern von TEUR 18 ist deshalb erfolgswirksam im Konzernergebnis enthalten.

## **b) 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. Die liquiden Mittel werden ausschließlich bei Kreditinstituten mit guter Bonität unterhalten.

Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen und liquiden Mitteln von EUR 58,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,6 Mio.) begrenzt. Die größten Einzelforderungen bestehen gegen die Muttergesellschaft der WESTGRUND AG, ADLER, mit einem Betrag von EUR 28,7 Mio. (Vorjahr: EUR 31,8 Mio.) sowie gegen assoziierte Unternehmen mit einem Betrag von EUR 11,6 Mio. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Wertberichtigungen wurden bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag in Höhe von kumuliert EUR 5,6 Mio. angesetzt. WESTGRUND verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen gegen Mieter von Wohnungen zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die Ver-



lustquoten werden nach der Methode der „Rollrate“ bestimmt, die auf der Wahrscheinlichkeit basiert, dass eine Forderung durch aufeinanderfolgende Stufen in der Zahlungsverzögerung fortschreitet. Bei der Ermittlung werden historische Ausfallraten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten berücksichtigt.

Bei den liquiden Mitteln wurden zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen von TEUR 10 bilanziert.

### c) 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	Mio. EUR
2020	66,7
2021	234,9
2022	21,2
2023	6,8
2024	48,3
Ab 2025	73,2

Zu den erwarteten Cashflow-Abflüssen aus den „Leasingverbindlichkeiten“ wird auf die Darstellung unter D. 3 verwiesen.

Auf die abgeschlossenen Zinsswaps sind im nächsten Jahr jährliche feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,1 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen 14 Monaten und 57 Monaten.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten - entsprechen die in 2019 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 2019 vollständig eingehalten wurden.

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln sind TEUR 2.508 (Vorjahr: TEUR 1.809) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 6.881 (Vorjahr: TEUR 7.448) 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.

#### **d) Finanzierungsrisiko**

Der Konzern ist bei auslaufenden Krediten auf eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen angewiesen. Es besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge, bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen oder Mindestmieteinnahmen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen.

#### **e) 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:

		31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	TEUR	830.236	750.058
davon auf Anteilseigner der WESTGRUND AG entfallend	TEUR	800.440	724.195
Bilanzsumme	TEUR	1.400.269	1.325.256
Eigenkapitalquote	in %	59,3%	56,6%
Frei verfügbare flüssige Mittel	TEUR	5.599	6.960

In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurden keine wesentlichen Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren in Bezug auf das Kapitalmanagement vorgenommen.

### 16.3 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden im Konzern zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehensvereinbarungen eingesetzt. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Zinssicherungsinstrumente mit den finanzierenden Banken abgeschlossen werden. Die Zeitwerte der Zinssicherungskontrakte betragen zum Bilanzstichtag TEUR -4.821 (Vorjahr: TEUR -4.991). Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit gegliedert:

	Zeitwerte		Nominal	
	2019	2018	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	-114	-143	1.683	14.563
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	-4.707	-1.300	69.486	23.700
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahre	0	-3.548	0	47.556
<b>Summe</b>	<b><u>-4.821</u></b>	<b><u>-4.991</u></b>	<b><u>71.169</u></b>	<b><u>85.819</u></b>

Die Zinssicherungskontrakte werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden Zeitwert.

Nachfolgend sind die Zeitwerte der Zinssicherungsinstrumente nach Bilanzpositionen gegliedert:

Bilanzposition	Sicherungsbeziehung nach IFRS 9	2019 TEUR	2018 TEUR
Derivate (langfristig)	Nein	-242	-136
Derivate (langfristig)	Ja	-4.465	-4.712
Derivate (kurzfristig)	Nein	-8	-3
Derivate (kurzfristig)	Ja	-106	-140
		<b><u>-4.821</u></b>	<b><u>-4.991</u></b>

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Zinssicherungsinstrument als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedge nach IFRS 9 eingesetzt wird. Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 83,4 Mio. neu abgeschlossen. Die 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 einem und fünf Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei diesen abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite. 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 IFRS 9 klassifiziert, so dass die Erhöhung der beizulegenden Zeitwerte in 2019 in Höhe von TEUR 281 abzgl. latenter Steuern von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 593 abzgl. latenter Steuern von TEUR 137) erfolgsneutral innerhalb des sonstigen Ergebnisses in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen wird.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde aus Derivaten ohne Sicherungsbeziehung ein Bewertungsergebnis von TEUR - 111 realisiert (Vorjahr: TEUR -139), welches erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wurde.

## **E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit TEUR 67.991 (Vorjahr: TEUR 67.835) Im Wesentlichen auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 33.961 (Vorjahr: TEUR 31.735) auf Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen.

Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.249 (Vorjahr: TEUR 806) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 910 (Vorjahr: TEUR 679) enthalten.

### **3. Materialaufwand**

Unter dem Materialaufwand werden insbesondere die Immobilienbewirtschaftungskosten ausgewiesen. Die umlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 37.582 (Vorjahr: TEUR 34.937), bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 19.061 (Vorjahr: TEUR 17.420).

### **4. Personalaufwand**

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 464 (Vorjahr: TEUR 513) sowie sozialen Abgaben in Höhe von TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 58).

### **5. Abschreibungen**

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019 werden planmäßige Abschreibungen und in 2019 auch erstmalig Abschreibungen im Zusammenhang mit IFRS 16 (TEUR 368) ausgewiesen.

### **6. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich überwiegend um Aufwendungen für den Verwaltungsbereich des Konzerns sowie Wertberichtigungen auf Forderungen

gen in Höhe von TEUR 3.075 (Vorjahr: TEUR 1.833). Weiterhin sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 79) enthalten.

## 7. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

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

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten	-11.662	-12.289
Zinsaufwand Derivate	-111	-139
Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten	-128	-308
	<u><u>-11.901</u></u>	<u><u>-12.736</u></u>

## 8. Ertragsteuern

	2019 TEUR	2018 TEUR
Latente Steuern	-15.391	-32.111
Laufende Steuern	-582	-835
	<u><u>-15.973</u></u>	<u><u>-32.946</u></u>

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, gesellschaftsbezogenen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der erwartete Steueraufwand/-ertrag in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand/-ertrag übergeleitet.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	95.927	177.700
Erwarteter Steuersatz	30,2%	30,2%
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-)	28.970	53.665
Minderbelastung / Mehrbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbsteuerliche Zwecke	-12.034	-19.094
Sonstige Abweichungen	-963	-1.625
<b>Gesamter Steueraufwand</b>	<b>15.973</b>	<b>32.946</b>

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 36,6 Mio. (Vorjahr: EUR 33,5 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 52,5 Mio. (Vorjahr: EUR 50,9 Mio.).

Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 29,2 Mio. (Vorjahr: EUR 33,2 Mio.) keine latenten Steuern angesetzt, da eine Nutzung dieser Verlustvorträge gemäß den Kriterien des IAS 12 nicht hinreichend wahrscheinlich ist.

Gemäß aktueller Budgetplanung ist nicht zu erwarten, dass die latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2020 realisiert werden.

Für gewerbsteuerliche Verlustvorträge von EUR 15,2 Mio. wurden zum Bilanzstichtag aufgrund der positiven Ergebnisse der letzten drei Jahre und der prognostizierten positiven steuerlichen Einkünfte aktive latente Steuern in Höhe von EUR 2,2 Mio. bilanziert.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.2019 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV Effekt 2019 TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV- Effekt 2018 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	753.301	-133.454	-16.279	659.460	-117.175	-32.648
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Unfertige Leistungen	111	-33	0	111	-33	0
Leasingverbindlichkeiten	2.398	378	-152	2.921	530	-715
Abgegrenzte Finanzierungskosten	1.979	-414	138	2.711	-552	138
Negativer Zeitwert						
Derivate	4.821	1.385	-59	4.991	1.444	-95
Saldierte aktive lat. Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)	53.225	8.516	905	47.569	7.611	1.115
	<b>815.835</b>	<b>-123.622</b>	<b>-15.447</b>	<b>717.763</b>	<b>-108.175</b>	<b>-32.218</b>
Erfassung im Sonstigen Ergebnis			56			107
<b>Latenter Steueraufwand</b>			<b>-15.391</b>			<b>-32.111</b>
Bilanzausweis:						
Latente Steuerforderungen		2.183			1.304	
Latente Steuerverbindlichkeiten		-125.806			-109.479	
		<b>-123.623</b>			<b>-108.175</b>	

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 29,3 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.). Eine Belastung daraus ist aktuell nicht zu erwarten, weil ein Verkauf der Anteile an den Tochterunternehmen derzeit nicht geplant ist.

## 9. 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,



den, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potentiellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

	<b>TEUR</b>
<b>2019</b>	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	79.954
Ergebnisanteil Minderheiten	-3.922
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2019	<u>76.032</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2019	79.577.995
Ergebnis je Aktie 2019 in EUR (Unverwässert / Verwässert)	0,96
<b>2018</b>	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	144.754
Ergebnisanteil Minderheiten	-7.155
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2018	<u>137.599</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2018	79.577.995
Ergebnis je Aktie 2018 in EUR (Unverwässert / Verwässert)	1,73

Eine zusätzliche Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch die genehmigten und bedingten Kapitalien ergeben. Siehe hierzu die Abschnitte D.12. und D.13.

## **10. Angaben zu Erlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15**

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von IFRS 15 betroffenen Erlöspositionen werden in der nachfolgenden Tabelle, welche die Ertragsquellen in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien sowie den jeweiligen Zeitpunkt der Erlösrealisierung darstellt, aufgeführt.

	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Nettomieteinnahmen (IFRS 16)</b>	<b>67.991</b>	<b>67.835</b>
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)</b>		
Erlöse Betriebskostenweiterbelastung (Umsatzerlöse)	33.961	31.735
Übrige Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung (Umsatzerlöse)	270	174
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	0	5.675

	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Zeitpunkt der Erlösrealisierung</b>		
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	102.116	99.744
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	105	5.675
<b>Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (Umsatzerlöse)</b>	<b>102.116</b>	<b>99.744</b>
<b>Erträge aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>105</b>	<b>5.675</b>

Vertragssalden im Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bestehen zum Stichtag in Höhe von TEUR 1.136 (Vorjahr: TEUR 1.103) aus gegenüber Mietern abzurechnenden Betriebskostenweiterbelastungen (Ausweis unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

Die Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten werden mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Betriebskosten bzw. als Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen werden nach Abrechnung an die jeweiligen Mieter ausgezahlt.

Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist. Bei Übergang der Verfügungsgewalt erfolgt eine Verrechnung mit den Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties. Zum Bilanzstichtag lagen keine erhaltenen Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties vor.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2019 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

## F. Erläuterungen zur 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.

Die Beträge stehen zur freien Verfügung des Konzerns mit Ausnahme von Bankkonten in Höhe von TEUR 2.508 (Vorjahr: TEUR 1.809), welche als Sicherheit für Bankdarlehen an die kreditgebende Bank verpfändet wurden und unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. 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:

	31.12.2018	zahlungs- wirksam	Passi- vierte Zinsen	Beizule- gender Zeitwert	Umgliederungen	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Schulden</b>						
Finanzschulden gegen- über Kreditinstituten	414.656	3.424	68	732	-55.423	363.457
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Finanzschulden gegen- über Kreditinstituten	25.094	-24.643	10	0	55.423	55.884
<b>Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>439.750</u></b>	<b><u>-21.219</u></b>	<b><u>78</u></b>	<b><u>732</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>419.341</u></b>

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 2019 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 14.353 (davon fällig < 1 Jahr TEUR 1.719; 1-5 Jahre TEUR 6.013; > 5 Jahre TEUR 6.621) sowie aus Objekt- und Supportverträgen in Höhe von TEUR 3.976 (davon fällig < 1 Jahr TEUR 2.974; 1-5 Jahre TEUR 487; > 5 Jahre TEUR 516).

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen sonstigen finanziellen Verpflichtungen zu vermerken.

### **2. Anzahl der Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt wurden 17 Arbeitnehmer (Vorjahr: 20 Arbeitnehmer) beschäftigt.

### **3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung**

Mitglied des Vorstands war während des Geschäftsjahres 2019

- Herr Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann; Herr Rienecker erhielt in 2019 eine feste Vergütung von TEUR 255.

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

### **4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung**

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Lagos/Portugal, Jurist und Bankkaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender  
Vergütung: TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 45)
  - ADLER Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis zum 29. Februar 2020)
  - Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
  - ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- Herr Carsten Wolff, Kerpen, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
Vergütung: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35)
  - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE AG, Frankfurt am Main
- Herr Dr. Michael Rosenfeld, Rheinberg, selbständiger Kaufmann  
Vergütung: TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 5,4)

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen direkt und indirekt zum 31. Dezember 2019 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 Unternehmen 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.

Im ersten Quartal 2019 erfolgte der Übergang der Verfügungsgewalt über Immobilien des Non-Core Portfolios, welche durch fünf Gesellschaften des WESTGRUND-Konzerns an assoziierte Unternehmen veräußert wurden. Nach dem Eingang von Teilzahlungen noch Ende des Geschäftsjahres 2018 sowie im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich die verbliebenen und zum Teil langfristigen Forderungen gegen die Erwerbgesellschaften auf insgesamt EUR 11,6 Mio. (davon EUR 2,3 Mio. kurzfristig). Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung des Caesar Portfolios bestehen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, und werden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet und sind spätestens zum 1. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Eine weitere Teilzahlung ist allerdings bereits bis zum 1. Dezember 2020 fällig. Zum Bilanzstichtag weist WESTGRUND insgesamt Forderungen inklusive Zinsansprüchen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von TEUR 5.482 (davon TEUR 2.278 kurzfristig) aus. Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung des Apollo Portfolios bestehen gegen die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, und sehen keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die WESTGRUND keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum Bilanzstichtag weist WESTGRUND langfristige Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 6.136 aus.

Seit 2018 werden 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 2019 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2,7 Mio. ausgewiesen wird.

Im Januar 2018 wurde an ADLER als ein nicht in den Konzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, welches nach Teilrückzahlungen in 2019 einschließlich aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag mit EUR 28,7 Mio. valuiert.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung von ADLER diverse Anteile an Tochterunternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft ausgeglichen. Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert, wobei die WESTGRUND AG diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihre Muttergesellschaft hat, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgenommen.

## **6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Dezember 2019 hat die ADO Properties S.A. mit der ADLER Real Estate AG ein Business Combination Agreement abgeschlossen und ein freiwilliges Übernahmeangebot für alle ADLER-Aktien angekündigt. Am 7. Februar 2020 hat die ADO Properties S.A bekannt gegeben, dass die Annahmefrist für das freiwillige Übernahmeangebot an die ADLER-Aktionäre nach Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) begonnen hat. Gemäß Angebotsunterlage läuft die Angebotsfrist bis zum 6. März 2020. ADO Properties bietet für je eine ADLER-Aktie 0,4164 Aktien der ADO Properties. Am 20. Februar 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären der ADLER Real Estate AG empfohlen, das Angebot der ADO Properties anzunehmen. Die Empfehlung ist einschließlich Begründung auf der Website der ADLER Real Estate AG hinterlegt. Am Ende der Annahmefrist haben laut Mitteilung der ADO Properties 82,28 Prozent der ADLER Aktionäre das Angebot angenommen. Am 12. März 2020 hat die weitere Annahmefrist begonnen, die am 25. März 2020 endet.

Bezüglich der aktuellen Entwicklungen zum Corona Virus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Prognosebericht des Konzernlageberichts.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der WESTGRUND AG haben könnten, sind zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht eingetreten.

#### **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. Juni 2015	>75%	94,9%**

\* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

\*\* Höhe bei Überschreitung der Schwelle; Anteilsbesitz per 31. Dezember 2019 = 96,88 %

#### **8. Honorar des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der WESTGRUND, des Jahresabschlusses von mehreren Tochtergesellschaften sowie des Abhängigkeitsberichtes zum 31. Dezember 2019 wurde ein Honorar von insgesamt TEUR 120 berücksichtigt. Sonstige Beratungsleistungen wurden in 2019 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 zuletzt im Dezember 2019 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht (<https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>).

#### **10. Risikomanagementpolitik**

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des WESTGRUND-Konzerns ist im Konzernlagebericht 2019 enthalten, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

#### **11. 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.

**12. 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, 16. März 2020

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen 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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernenerklärung 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Konzernenerklärung 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) fest-

gestellten 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 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesonder-tes 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 1.331,1 Mio. aus. Die WESTGRUND Aktiengesellschaft 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 67,9 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.1 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 eines externen Sachverständigen 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 2019 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 sind 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 2019 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. Zur Beurteilung der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter haben wir unter anderem auch externe Marktdaten herangezogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachters 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 des gesetzlichen Vertreters 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*

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und

- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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 ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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, ein-

schließlich 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 4. Juni 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Juli 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 als Konzernabschlussprüfer der WESTGRUND Aktiengesellschaft 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, 19. März 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze  
Wirtschaftsprüfer

Julian Breidhardt  
Wirtschaftsprüfer



WESTGRUND AG  
Joachimsthaler Straße 34  
10719 Berlin  
Telefon: 030 / 39801810  
Telefax: 030 / 398018199  
E-Mail: [info@WESTGRUND.de](mailto:info@WESTGRUND.de)  
[www.WESTGRUND.de](http://www.WESTGRUND.de)