

**Bilanz der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
zum 31. Dezember 2020**

A k t i v a	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3,01	17.470,01
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.599.941,47	1.630.417,47
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	825,02	1.035,02
	1.600.767,49	1.631.453,49
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.713.905,04	37.077.850,34
2. Beteiligungen	1.778.694,53	0,00
	21.492.599,57	37.077.850,34
	23.093.370,07	38.726.773,84
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	29.871,57	29.871,57
2. Unfertige Leistungen	174.546,87	173.632,81
	204.418,44	203.504,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87.582,27	63.518,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	233.020.634,26	210.808.182,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	33.059.583,93	1.208.117,31
	266.167.800,46	212.079.818,05
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.705.233,44	97.912,24
	270.077.452,34	212.381.234,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	15.577,74	16.576,29
	293.186.400,15	251.124.584,80

Passiva	Stand am	Stand am
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	79.577.995,00	79.577.995,00
II. Kapitalrücklage	146.834.727,89	146.834.727,89
III. Gewinnrücklage	687.663,82	687.663,82
IV. Bilanzgewinn/-verlust	57.522.383,58	-8.981.286,00
	<u>284.622.770,29</u>	<u>218.119.100,71</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	412.919,35	535.077,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.153.710,49	2.034.475,06
	<u>2.566.629,84</u>	<u>2.569.552,06</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	15.360.615,08
2. Erhaltene Anzahlungen	173.226,11	182.012,62
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.746,85	110.657,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.699.604,70	14.608.137,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 7.120,29 (Vj. EUR 0,00)	89.330,39	172.536,80
	<u>5.978.908,05</u>	<u>30.433.959,13</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>18.091,97</u>	<u>1.972,90</u>
	<u>293.186.400,15</u>	<u>251.124.584,80</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

	2 0 2 0	2 0 1 9
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	559.651,60	647.809,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1.090.187,39
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	914,06	9.648,51
3. Sonstige betriebliche Erträge	66.286.217,66	145.298,90
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	829.171,36	453.892,84
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	48.153,00	73.720,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.597.428,35	4.241.896,55
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.130.693,07	1.556.637,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.248.563,48	6.110.827,42
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 7.218.777,60 (Vj. EUR 6.083.645,78)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.786.310,12	787.020,05
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.527.392,79 (Vj. EUR 281.747,46)		
10. Steuern vom Einkommen	461.307,46	279.579,01
11		
. Ergebnis nach Steuern	66.503.669,58	3.724.300,30
12. Sonstige Steuern	0,00	59,49
13		
. Jahresüberschuss	66.503.669,58	3.724.240,81
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-8.981.286,00	-12.705.526,81
15		
. Bilanzgewinn/-verlust	57.522.383,58	-8.981.286,00

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Vorbemerkung

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin ist im Handelsregister B des Amtsgerichtes Charlottenburg (Berlin) unter der Nummer HRB 144811 B eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren abgeschrieben.

2. **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bewertet. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

Nutzungsdauer in Jahren:

Gebäude	25 - 50
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 5

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

3. **Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, soweit den Vermögensgegenständen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Das gemilderte Niederstwertprinzip wird dabei beachtet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag unverändert auf TEUR 860.

4. **Vorräte**

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Das Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

5. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden entsprechende Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gebildet.

6. **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

7. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet.

8. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und werden daher nicht abgezinst. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 hielt die WESTGRUND AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 623
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 345

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.720
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 50

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 3.259
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 2.192

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 89,8 % (mittelbar)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.291
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 276

- HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 109
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 4

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 43
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 0

- Westgrund Immobilien GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 6.580
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 4.231

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 40
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 0

- Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 2.544
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 283

- Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 12.072
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 1.191

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 26

- Eigenkapital: TEUR 54
- Jahresfehlbetrag 2020: TEUR 0
- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 1.261
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 873

- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
 - Anteile: 93,9 %
 - Stammkapital: TEUR 40
 - Eigenkapital: TEUR 4.790
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 117

- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR – 2.291
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 1.809

- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 838
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 35

- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR- 5.082
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 2.350

- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR- 7.883
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 3.842

- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 510
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 1.281

- Westgrund VII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 635
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 502

- Xammit GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 18
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 0

- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 29
 - Jahresüberschuss 2020: TEUR 1

- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 3.400
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 1.550

- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 89,8 % (mittelbar)
 - Kommanditkapital: TEUR 0,1
 - Eigenkapital: TEUR 2.200
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 704

- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 89,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 8.405
 - Jahresfehlbetrag 2020: TEUR - 2.123

2. Vorräte

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen durch die Westgrund AG.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Hierbei handelt es sich um die konzerninternen Verrechnungskonten, die mit einem Zinssatz von 3% p.a. verzinst werden.

Von einer Rückzahlung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen der Westgrund AG und der Struktur deren Aktiva mit fast ausnahmslos Immobilien innerhalb von zwölf Monaten mit Ausnahme von Zinsen und der laufenden Managementumlagen im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit EUR 32,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) gewährte Verkäuferdarlehen an Minderheitsgesellschafter aus der Aufstockung diverser Minderheitsanteile. Auch hier ist mit einer Rückführung innerhalb eines Jahres nicht zu rechnen.

Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft insbesondere Versicherungsbeiträge, Kfz-Steuer, vorausbezahlte Wartungskosten und sonstige Beiträge.

6. Latente Steuern

Auf die Aktivierung latenter Steuern aufgrund von in den nächsten fünf Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen wurde gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Der Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer beträgt zusammen ca. 30,2 %. Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2020 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 13,4 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 24,6 Mio. Bestehende aktive latente Steuerverdifferenzen aus steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2019: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2020 allein durch den Jahresüberschuss von TEUR 218.119 um TEUR 66.504 auf TEUR 284.623 erhöht.

8. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012 wurde eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erteilt. Da diese Ermächtigung mit Ablauf des 23. August 2017 endete wurde die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Es wurde hiervon auch in 2020 kein Gebrauch gemacht.

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. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

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

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden. Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug 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.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.20 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.20 TEUR
Drohverluste aus					
Derivaten	1.739	0	0	10	1.749
Übrige	295	84	211	405	405
Zusammen	2.034	84	211	415	2.154

Aus in 2014 bzw. 2018 abgeschlossenen Zinsderivaten ergab sich ein Drohverlust in Höhe von TEUR 1.749, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Die Bewertung der Marktwerte der Optionen zum Bilanzstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Model“; in die Berechnung fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, ein.

Ursprünglicher Zweck der abgeschlossenen Zinsderivate war die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken bei im gleichen Jahr neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt war. Wirtschaftlich betrachtet handelte es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite. Durch die vorzeitige Rückzahlung der Verbindlichkeiten im Berichtsjahr hat sich der ursprüngliche Zweck der abgeschlossenen Zinsderivate zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken überholt. Daher bestanden zum Stichtag auch keine ökonomischen und/oder bilanziellen Sicherungsbeziehungen mehr. Die negativen Marktwerte der Zinsderivate wurden vollständig als sonstige Rückstellung bilanziert.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Zinsderivate auf einen Nominalbetrag von EUR 33,5 Mio.

10. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- Betrag TEUR	Bis 1 Jahr TEUR	größer 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	0 (15.361)	0 (258)	0 (15.103)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	173 (182)	173 (182)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	17 (111)	17 (111)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	5.700 (14.608)	5.700 (14.608)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	89 (172)	89 (172)	0 (0)	0 (0)
Zusammen (im Vorjahr)	5.979 (30.434)	5.979 (15.331)	0 (15.103)	0 (0)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 30 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Leistungen; im Übrigen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus verzinsten Verrechnungskonten.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind unbesichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich mit TEUR 354 um periodenfremde Erträge. Im Übrigen betreffen die sonstigen betrieblichen Erträge außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an Tochterunternehmen an Minderheitsgesellschafter (Abstockung von Anteilen) mit TEUR 65.932.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Rechts- und Beratungskosten (TEUR 881), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 414), Mietaufwendungen (TEUR 387), Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen sowie die anteilige Weiterbelastung der Vorstandsvergütung der Adler Real Estate AG (TEUR 268), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsverlusten (TEUR 123), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 103), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 94) und Hauptversammlungskosten (TEUR 35) enthalten.

3. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2020 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag. Der Gewinnabführungsvertrag mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, wurde zum 31. Dezember 2020 aufgrund der zu diesem Tag wirksamen Veräußerung der Anteilmehrheit beendet.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2020 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Leasingverträgen. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 84.

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 191,1 Mio. valutieren,
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 3,0 Mio. valutieren,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen bestanden zum Abschlussstichtag ausschließlich auf eigene Rechnung

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die WESTGRUND AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen und ihren Verpflichtungen auch bisher uneingeschränkt nachgekommen sind.

Aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in 2011 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag haftet die Westgrund AG grundsätzlich für handelsrechtliche Verluste der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in unbegrenzter Höhe. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde zum 31. Dezember 2020 beendet.

Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile in 2016 für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert. Sofern die jeweiligen Tochtergesellschaften die Garantiedividende nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, ist die WESTGRUND AG verpflichtet, die Differenz bis zur garantierten Mindestausschüttung aufzufüllen. Die WESTGRUND AG hat diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihren Mehrheitsgesellschafter, die ADLER Real Estate AG, Hamburg, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird. Das maximale Haftungsrisiko der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.280.

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

2. Mitarbeiter

Bei der Westgrund AG waren in 2020 - wie im Vorjahr - keine Mitarbeiter beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2020

- Herr Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann; Herr Rienecker erhielt in 2020 eine feste Vergütung von TEUR 255, die von der Adler Real Estate AG an die Westgrund AG weiterbelastet wurde.

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 Martin Billhardt, Pfäffikon/Schweiz, Kaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender (seit dem 2. Juli 2020)
Vergütung: TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 0)
 - ADLER Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats, Konzernmandat)
 - Deutsche Rohstoff AG Heidelberg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Cub Greek Energy LLC, Highlands Ranch/USA
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Elster & Oil Gas LLC, Highlands Ranch/USA
 - Mitglied des Aufsichtsrats der Bright Rock Energy LLC, Denver/USA
- Herr Carsten Wolff, Kerpen, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Vergütung: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 35)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (seit dem 1. April 2020)
- Herr Nikolai von Imhof, Geschäftsführer (CEO) der iEstate GmbH, Berlin (seit dem 15. Dezember 2020)
Vergütung: TEUR 0
- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Lagos/Portugal, Jurist und Bankkaufmann, Aufsichtsratsvorsitzender (bis zum 30. Juni 2020)
Vergütung: TEUR 23 (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 bis zum 31. März 2020)

- Herr Dr. Michael Rosenfeld, Rheinberg, selbständiger Kaufmann (bis zum 15. Dezember 2020)
Vergütung: TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 26)

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen direkt oder indirekt zum 31. Dezember 2020 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

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.

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 2020 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 30 ausgewiesen wird. Weiterhin wurden Rechts- und Beratungskosten von TEUR 721 durch ein verbundenes Unternehmen an die WESTGRUND AG im Zuge der Abstockung diverser Gesellschaftsanteile verursachungsgerecht weiterbelastet.

Ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen hat die gegenüber der WESTGRUND AG zum 31. Dezember 2019 bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 27,7 Mio. in 2020 vollständig zurückgeführt. Darüber hinaus wurde durch dieses Unternehmen in 2020 ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, welches zum Bilanzstichtag mit EUR 4,5 Mio. valutiert.

Weitere nennenswerte Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen.

6. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ereignet.

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

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

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

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

** Höhe bei Überschreitung der Schwelle; Anteilsbesitz per 31.12.2020 = 96,88%

8. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Abhängigkeitsberichts zum 31. Dezember 2020 wurde ein Honoraraufwand in Höhe von TEUR 98 erfasst. Sonstige Beratungen wurden in 2020 nicht erbracht.

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2020 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären unter der Adresse:

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

dauerhaft zugänglich gemacht.

10. Versicherung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 66.503.669,58 welcher zusammen mit dem Verlustvortrag von EUR 8.981.286,00 als Bilanzgewinn in Höhe von EUR 57.522.383,58 unter Beachtung einer etwaig notwendigen Mindestdividende auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

12. Einbezug in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft

Die WESTGRUND AG und ihre Tochterunternehmen werden in den IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Berlin, Deutschland sowie der Adler Group S.A., Senningerberg, Luxemburg, als oberstem Konzernunternehmen einbezogen. Der IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG ist unter (<https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>) und der IFRS-Konzernabschluss der ADLER Group S.A. unter (<https://ir.adler-group.com/websites/adler-group/German/4000/publikationen.html#reports>) abrufbar.

Die WESTGRUND AG selbst stellt den IFRS-Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf: Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der WESTGRUND AG (<https://www.westgrund.de/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>) abrufbar.

Berlin, 15. März 2021

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand am 1.1.2020	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 1.1.2020	Zugänge	Wert- aufholung	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.439,29	0,00	0,00	0,00	188.439,29	170.969,28	17.467,00	0,00	0,00	188.436,28	3,01	17.470,01
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.904.702,20	0,00	0,00	0,00	1.904.702,20	274.284,73	30.476,00		0,00	304.760,73	1.599.941,47	1.630.417,47
2. Technische Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	0,00	96.396,18	96.395,18	0,00	0,00	0,00	96.395,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.375,82	0,00	0,00	0,00	66.375,82	65.340,80	210,00	0,00	0,00	65.550,80	825,02	1.035,02
	2.067.474,20	0,00	0,00	0,00	2.067.474,20	436.020,71	30.686,00	0,00	0,00	466.706,71	1.600.767,49	1.631.453,49
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.938.099,34	55.036,97	(1.778.694,53)	15.640.287,74	20.574.154,04	860.249,00	0,00	0,00	0,00	860.249,00	19.713.905,04	37.077.850,34
2. Beteiligungen	0,00	0,00	1.778.694,53	0,00	1.778.694,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.778.694,53	0,00
	37.938.099,34	55.036,97	0,00	15.640.287,74	22.352.848,57	860.249,00	0,00	0,00	0,00	860.249,00	21.492.599,57	37.077.850,34
	40.194.012,83	55.036,97	0,00	15.640.287,74	24.608.762,06	1.467.238,99	48.153,00	0,00	0,00	1.515.391,99	23.093.370,07	38.726.773,84

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Grundlagen des Unternehmens

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. 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 Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in der Gesamtplanung des ADLER Konzerns aufgegangen. Die ADLER Real Estate AG wiederum ist 2020 von der Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.), Senningerberg/Luxemburg (Adler Group) übernommen worden und mittlerweile Teil der neuen Adler Group.

Die WESTGRUND AG beschäftigt lediglich noch wenige Mitarbeiter in dezentralen Konzern-tochtergesellschaften. Alle zentralen Funktionen, die mit dem Management des Portfolios zu tun haben, werden von Mitarbeitern aus Konzerngesellschaften der Adler Group erbracht. Dasselbe gilt für das operative Tagesgeschäft, also das Property Management, das Facility Management oder die Versorgung mit Wärme und Energie.

Ziele und Strategien

Die strategische Planung der WESTGRUND AG ist zunächst in der des ADLER Konzerns, mittlerweile in der der Adler Group aufgegangen. Die WESTGRUND AG konzentriert sich mit ihren Tochtergesellschaften 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. Dabei wirken sich Steigerungen der Werte der Tochtergesellschaften unmittelbar auch auf den Wert der gehaltenen Beteiligungen an diesen Gesellschaften aus.

Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG wird ein positives Jahresergebnis angestrebt.

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 der Adler Group eingebunden, die auf deren Homepage unter der Rubrik Investor Relations (<https://ir.adler-group.com/>) veröffentlicht wird.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2020 ist die Leistung der deutschen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr um fünf Prozent zurückgegangen. Auslöser für diesen erheblichen Konjunkturunbruch waren die nicht nur in Deutschland initiierten Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie. Wenn ganze Wirtschaftszweige wie der stationäre Einzelhandel, die Gastronomie oder der Tourismus vorübergehend geschlossen werden, können sie und ihre Zulieferer nicht mehr zur Wertschöpfung beitragen. Zwar hatte die öffentliche Hand zur finanziellen Unterstützung notleidender Unternehmen aller Größenordnung umfangreiche Hilfen zur Verfügung gestellt, aber auch die reichten nicht aus, um den massiven Rückgang des Bruttoinlandsprodukts zu verhindern. Am Ende des Jahres 2020 lag die Zahl der Erwerbstätigen um 1,6 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres, die Arbeitslosenquote nahm um einen Prozentpunkt auf 5,9 Prozent zu. Zudem waren mehr als zwei Millionen Menschen in Kurzarbeit.

Der wirtschaftliche Abschwung spiegelt sich auch in der Inflationsrate wider, die im Jahresdurchschnitt bei 0,5 Prozent lag und vor allem in der zweiten Jahreshälfte regelmäßig sogar im negativen Bereich gelegen hatte. Vor allem auf Rohöl basierende Produkte waren mit dem weltweiten Konjunkturunbruch deutlich billiger geworden. Zudem trug die befristete Absenkung der Mehrwertsteuer einen großen Teil zu dieser Entwicklung bei.

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 2020 erneut als stabil erwiesen.

Die Immobilienbranche, speziell die Bestandshalter, sind von den krisenhaften Erscheinungen in der Gesamtwirtschaft nur wenig betroffen. Das zeigt sich an einer unverändert stabilen Entwicklung der durchschnittlichen Mieten, die gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten im Jahresdurchschnitt um 1,4 Prozent und im Dezember um 1,2 Prozent höher lagen als im Vorjahr – und damit deutlich über der Inflationsrate. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Warenkorb, der auf Gewichtungen aus „normalen“ Zeiten beruht, bei gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen, wie den durch die Coronakrise hervorgerufenen, weniger aussagekräftig wird. Unverändert gilt auch, dass der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen verdeckt. Und im Durchschnitt spiegelt sich auch nicht wider, dass einzelne Unternehmen wie zum Beispiel die WESTGRUND im Rahmen des gesamtgesellschaftlichen Ausnahmezustands vorübergehend auf Mieterhöhungen verzichtet haben.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen hatten sich im ersten Halbjahr 2020 im Zuge der Coronakrise vorübergehend geändert. Von April bis Juni wurde Mietern unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Mietzahlungen auszusetzen und im Verlauf von zwei Jahren nachzuholen. Diese Regelung ist Ende Juni 2020 ausgelaufen.

Die Bundesregierung hatte zudem zur Belebung des Konsums und zur Erleichterung der mit der Corona-Maßnahmen verbundenen Härten befristet auf das zweite Halbjahr 2020 die Mehrwertsteuer gesenkt. Das brachte auch für Unternehmen der Immobilienbranche einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich. Denn Mieten unterliegen nicht der Mehrwertsteuer, entsprechend kann auch die Mehrwertsteuer auf bezogene Leistungen nicht als Vorsteuer angerechnet werden. Wenn Lieferanten ihre Preise unverändert gelassen haben, sanken also die Aufwendungen für die im zweiten Halbjahr 2020 bezogenen Vorleistungen in der Größenordnung der Steuersenkung.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

	2020	2019	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	560	1.513	-953	-63,0
Bestandsveränderung	1	10	-9	-90,0
Gesamtleistung	561	1.523	-962	-63,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-829	-454	-375	83,0
Rohertrag	-268	1.069	-1.337	>-100,0
Sonstige Aufwendungen	-2.474	-3.957	1.483	-37,0
Sonstige Erträge	65.932	0	65.932	-
EBITDA	63.190	-2.888	66.078	>-100,0
Abschreibungen	-48	-74	26	-35,0
EBIT	62.142	-2.962	66.104	>-100,0
Finanzergebnis	3.594	6.881	-3.287	-48,0
Neutrales Ergebnis	229	85	144	>100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	66.965	4.004	62.961	>100,0
Ertragsteuern	-461	-280	-181	65,0
Jahresergebnis	66.504	3.724	62.780	>100,0

Die WESTGRUND AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil ihres Jahresergebnisses resultiert demzufolge aus Zins- bzw. aus Ausschüttungserträgen ihrer Beteiligungsgesellschaften sowie aus Veräußerungsgewinnen bei Anteilsveräußerungen. Auch in der Zukunft wird die WESTGRUND AG wesentliche Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und Ergebnisübernahmen aus den Tochtergesellschaften und aus Veräußerungsgewinnen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochtergesellschaften erzielen können.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden abweichend zum Vorjahr keine Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften mehr erwirtschaftet (Vorjahr: 0,9 Millionen Euro) erwirtschaftet, weil die Tochtergesellschaften nun sämtliche Dienstleistungen direkt von weiteren verbundenen Unternehmen des ADLER Konzerns beziehen. Dies hat zusammen mit Instandhaltungsmaßnahmen für die selbst gehaltenen Bestandsimmobilien, die mit 0,5 Millionen Euro (Vorjahr: 0,0 Millionen Euro) innerhalb der Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen werden, im Wesentlichen zum Rückgang der Umsatzerlöse und auch des Rohergebnisses geführt.

Die sonstigen Erträge resultieren aus diversen Verkäufen von Anteilen an Tochtergesellschaften, wobei die erzielten Kaufpreise deutlich über den Beteiligungsbuchwerten lagen und somit ein einmaliger Veräußerungsgewinn aus Anteilsübertragungen von 65,9 Millionen Euro realisiert werden konnte.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich in 2020 insbesondere aufgrund der Reduzierung von empfangenen Umlagen von anderen Unternehmen des ADLER Konzerns reduziert. Wesentliche Aufwandspositionen sind hier die einmalige Umlage von Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit den Anteilsverkäufen von 0,8 Millionen Euro, laufende Rechts- und Beratungskosten mit 0,5 Millionen Euro, Mietaufwendungen mit 0,4 Millionen Euro sowie die anteilige Weiterbelastung der Vorstandsvergütung von 0,3 Millionen Euro (wie Vorjahr) für das Geschäftsjahr 2020.

Als Teil des Finanzergebnisses konnte aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag letztmals ein Ertrag in Höhe von 1,1 Millionen Euro (Vorjahr: 1,6 Millionen Euro) realisiert werden. Mit Veräußerung der Anteilsmehrheit an dieser Gesellschaft wurde auch der Ergebnisabführungsvertrag zum Jahresende 2020 beendet. Das Zinsergebnis war mit 2,5 Millionen Euro (Vorjahr: 5,3 Millionen Euro) weiterhin deutlich positiv. Aufgrund der Aufwendungen für Zinsderivate von 3,2 Millionen Euro (Vorjahr: 0,3 Millionen Euro) lag das Finanzergebnis insgesamt um 3,3 Millionen Euro unter dem Vorjahr. Der Jahresüberschuss beläuft sich somit auf 66,5 Millionen Euro nach 3,7 Millionen Euro im Vorjahr.

Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	17	0,0	-17	-100,0
Sachanlagen	1.601	0,6	1.631	0,7	-30	-1,8
Finanzanlagen	21.493	7,3	37.078	14,8	15.585	-42,0
Anlagevermögen	23.094	7,9	38.726	15,5	-15.632	-40,4
Vorräte	204	0,1	204	0,0	0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	88	0,0	64	0,0	24	37,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	233.021	79,5	210.808	84,0	22.213	10,5
Sonstige Aktiva	33.074	11,3	1.225	0,5	31.849	>100,0
Flüssige Mittel	3.705	1,3	98	0,0	3.607	>100,0
Umlaufvermögen	270.092	92,1	212.399	84,5	57.693	27,2
	293.186	100,0	251.125	100,0	42.061	16,8

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert und insbesondere die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Die Finanzanlagen haben sich in 2020 aufgrund des Verkaufs von diversen Anteilen an verbundenen Unternehmen reduziert.

In den Vorräten werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich in 2020 weiter erhöht, weil die Darlehensgewährungen an Tochtergesellschaften angestiegen sind.

Der Anstieg der sonstigen Aktiva resultiert im Wesentlichen aus Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter der Tochterunternehmen aus der Einrichtung - bzw. Aufstockung der entsprechenden Anteile.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Passiva						
Gezeichnetes Kapital	79.578	27,1	79.578	31,7	0	0,0
Rücklagen	147.523	50,3	147.523	58,7	0	0,0
Bilanzgewinn/-verlust	57.522	19,6	-8.982	-3,6	66.504	>- 100,0
Eigenkapital	284.623	97,1	218.119	86,8	66.504	30,5
Bankverbindlichkeiten	0	0,0	15.049	6,0	-15.049	-100,0
Langfristiges Fremdkapital	0	0,0	15.049	6,0	-15.049	-100,0
Rückstellungen	2.567	0,9	2.570	1,0	-3	-0,1
Bankverbindlichkeiten	0	0,0	311	0,1	-311	-100,0
Erhaltene Anzahlungen	173	0,1	182	0,1	-9	-5,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	0,0	111	0,1	-94	-84,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.700	1,9	14.608	5,8	-8.908	-61,0
Sonstige Verbindlichkeiten	106	0,0	175	0,1	-69	-39,4
Kurzfristiges Fremdkapital	8.563	2,9	17.957	7,2	-9.394	-52,5
	293.186	100,0	251.125	100,0	42.061	16,8

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um den Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 66,5 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 97,1%.

Unter den Rückstellungen werden insbesondere drohende Verluste aus schwebenden Zins-swapgeschäften in Höhe von 1,7 Millionen Euro (Vorjahr: 1,7 Millionen Euro) ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten wurden in 2020 vollständig zurückgeführt.

Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der WESTGRUND AG war während des Geschäftsjahres 2020 und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ergibt sich aus folgender Darstellung der Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes. Die Abgrenzung des Finanzmittelfonds umfasst im vorliegenden Fall ausschließlich die flüssigen Mittel. Die Ursachen für die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes werden aus nachfolgender Kapitalflussrechnung ersichtlich. Der Aufbau der Kapitalflussrechnung entspricht den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21), wobei der Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt wird:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.221	2.607
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-31.121	1.411
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	32.507	-4.648
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.607	-630
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	98	728
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.705	98

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf TEUR 3.705, der frei verfügbar war.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage

Das Geschäftsjahr 2020 hat die WESTGRUND AG wieder erfolgreich abgeschlossen. Der Jahresüberschuss hat sich in den letzten Jahren unter Ausklammerung von Einmaleffekten auf einem positiven Niveau stabilisiert und auch die Finanzierungsstruktur konnte weiter verbessert werden. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

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

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat die WESTGRUND AG keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH oder mittlerweile auch der Adler Group. 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 Mehrheitseigner übertragen worden.

Die WESTGRUND AG beschäftigt zum Jahresende nur noch 7 Mitarbeiter (Vorjahr 14) dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Nachtragsberichterstattung

Im Zeitraum zwischen Bilanzstichtag und dem Tag der Berichterstattung sind keine Ereignisse eingetreten, die einen erheblichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der WESTGRUND AG haben könnten.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2021 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der Adler Group 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 Wohnimmobilienwirtschaft trotz der erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gesamtwirtschaft auch 2021 insgesamt stabil bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2021 stützt diese Erwartung, auch wenn die Erholung der Wirtschaft von den Folgen der Corona Pandemie nur langsam erfolgt. Doch die für Deutschland relevanten Zinsen sind unverändert niedrig und ein Anstieg ist nicht in Sicht. Zudem wird Wohnraum, so zumindest die Erwartung, auch 2021 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 2021 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand auf dem erreichten hohen Niveau bleiben können und sich trotz aller Regulierungen, die vor allem in Berlin verschärft worden sind, Spielräume zu moderaten Mietanpassungen ergeben. Unter diesen Rahmenbedingungen können Unternehmen der Immobilienwirtschaft erwarten, weiterhin erfolgreich zu wirtschaften.

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2020 formuliert wurden, sind eingetreten. Unter Ausklammerung von Sondereffekten (Ergebnisbeiträge aus Anteilsverkäufen von 65,9 Millionen Euro und Einmalaufwendungen aus Zinsderivaten von 3,2 Millionen Euro, die bei der Ablösung von Krediten angefallen sind, wurde ein bereinigter Jahresüberschuss erreicht, welcher mit 3,8 Millionen Euro innerhalb der für 2020 prognostizierten Bandbreite von 3,0 Millionen Euro bis 4,0 Millionen Euro liegt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 der WESTGRUND AG wird wiederum maßgeblich durch das Finanzergebnis beeinflusst. Nach der Veräußerung der Tochtergesellschaft, mit der bis Ende des Geschäftsjahres ein Ergebnisabführungsvertrag bestand, sowie einem geringer erwarteten Zinsergebnis, wird trotz der weitgehend unveränderten Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Verlust von rd. 3,0 Millionen Euro gerechnet.

Risikobericht

Risikomanagement-System

Nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen (Risiken) früh erkannt werden. Das Risikomanagement-System des WESTGRUND AG-Konzerns ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks der Adler Group. Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die WESTGRUND ist als Teilkonzern in der Adler Group dabei vollumfänglich in die vorgenannten Systeme der Adler Group eingebunden. Die Risikopolitik ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der Adler Group ausgerichtet. Die Adler Group 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 als Teil der Adler Group eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der erfolgten Neuausrichtung der Adler Group hin zu einem integrierten Immobilienunternehmen, das alle Wertschöpfungsstufen vom Immobilienankauf und -erstellung 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 Compliance & Risiko Management vorgenommen. Die Servicegesellschaften der Adler Group und 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 2020 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 & Risiko Management und interne Revision.

Das Risikomanagementsystem ist auf die Größe und die Anforderungen der WESTGRUND als Teil der Adler Group ausgerichtet und an das aktuelle Risiko- und Chancenprofil der

WESTGRUND angepasst. Gemeinsam mit unternehmensunabhängigen Beratern haben wir 2020 an einer Weiterentwicklung und Optimierung des Adler Group-weiten Risikomanagementsystems gearbeitet und dabei Gewichtungen, Risikoklassen und Einzelrisiken auf Angemessenheit und Aktualität überprüft und soweit notwendig angepasst bzw. aufgenommen sowie verfeinert. Die entsprechenden Änderungen wurden vom Vorstand der WESTGRUND AG verabschiedet.

Zu den wesentlichen Elementen des Risikomanagements zählen eine wohlüberlegte Risikostrategie, verantwortungsbewusste Risikoorganisation, regelmäßige Risikoidentifikationen und -bewertung sowie eine aussagekräftige Berichterstattung als Basis für die Einleitung von wirksamen Maßnahmen. Zu letzterem gehören in regelmäßigem Turnus stattfindende Besprechungen und Jour Fixe, Controlling-Berichte, interne Genehmigungsprozesse bei weitreichenden Entscheidungen und Prüfmechanismen, wie das Vier-Augen-Prinzip. Zudem wird die Wirksamkeit des Risikomanagements laufend überprüft, z.B. durch die Interne Revision, und Verbesserungspotenzial gehoben. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung der WESTGRUND als Teil der Adler Group.

Das weiterentwickelte Risikomanagementsystem ist im Adler Group-weit geltenden Risikomanagement-Handbuch dokumentiert. Das Risikomanagement-Handbuch übernimmt als Richtlinie eine Steuerungsfunktion für die Geschäftsleitung und dokumentiert neben der Informationsfunktion die Pflicht zur fortlaufenden Umsetzung des Risikomanagements und ist somit Bestandteil der konzernweiten Corporate Governance. Zusammen mit dem erweiterten Risikokatalog und der festgelegten Risikoorganisation bildet es die Grundlage für die aktuelle Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2020.

Im Risikomanagement-Handbuch sind Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten, der Risikomanagementprozess inklusive Identifizierung und Bewertung, Überwachung des Risikomanagementsystems sowie Risikoberichterstattung wie folgt festgelegt.

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement, er entscheidet über Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und über dessen Ressourcenausstattung. Er legt die Risikostrategie und -grundsätze der WESTGRUND als Teil der Adler Group und die Verfahren zur Risikosteuerung fest. Im Rahmen der Risikostrategie werden die Richtlinien für das operative Risikomanagement definiert, wie z. B. die Vorgabe von maximalen Verlustgrenzen (sog. Limits), bei deren Überschreiten Maßnahmen zur Risikosteuerung verpflichtend einzuleiten sind oder Toleranzgrenzen, bis zu denen ein Risiko akzeptiert werden kann. Die in der Berichterstattung dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagementsystems werden durch den Vorstand verabschiedet und bei der Unternehmenssteuerung berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat überwacht regelmäßig die Risiken und überprüft die Wirksamkeit der aktuellen Verfahren in Bezug auf Risikomanagement und interne Kontrolle.

Die Risikoverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Jeder Mitarbeiter bei WESTGRUND ist dazu aufgefordert, sich risikobewusst zu verhalten, Klarheit über die Risikosituation zu verschaffen und verantwortlich mit den erkannten Risiken umzugehen. Unangemessen hohe Risiken sind zu vermeiden.

Risikomanagementprozess

Das zentrale Risikomanagement koordiniert den Risikomanagementprozess, plausibilisiert und konsolidiert die Ergebnisse der Risikoidentifikation und -bewertung durch die Risikoverantwortlichen und erstellt den regelmäßigen Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat der WESTGRUND AG. Darüber hinaus ist eine interne Ad-hoc-Berichterstattung über wesentliche und unternehmensgefährdende Risiken vorgesehen.

Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im und für das Unternehmen systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Potentielle Gefahren für den Unternehmenswert oder die -entwicklung werden frühzeitig erkannt. Als weiterer Bestandteil der Risikoidentifikation innerhalb des Risikomanagementsystems wird ein Frühwarnsystem eingerichtet. Es soll dazu dienen, Risiken durch schwache Signale so rechtzeitig zu erkennen, dass Maßnahmen zur Abwehr der Risiken im Vorfeld möglich sind. Dabei werden branchen- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und die Kenntnisse unserer risikobewussten Mitarbeiter berücksichtigt.

Die operativen Risikomanagementprozesse umfassen die Evaluierung neuer Standorte bei Akquisition neuer Immobilien, Entwicklung der Objekte, mit Schwerpunkt auf Vermietung und Verwaltung der Objekte. Daneben umfasst die Risikoüberwachung die regelmäßige Analyse der Zins- und Preisentwicklung an den Immobilienmärkten, die Modellierung von Mietpreisen und Leerstand sowie die kontinuierliche Überwachung von Modernisierungs- und Baukosten als auch Liquidität.

Risikobewertung

Die Risiken werden fünf Risikokategorien zugeordnet und nach einem Scoring-Modell mit sechs Schadensklassen und sechs Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Die Risikobewertung erfolgt damit durch eine zielgerichtete Messung und Beurteilung der identifizierten Risiken. Auf Basis des Scoring-Modelles können Auswirkungen auf Kosten und Erträge, Liquidität, Werte und Image der WESTGRUND direkt gemessen werden. Zudem dienen sie dazu, die Relevanz der gemessenen Risiken einzuschätzen, um dadurch bedeutende Risiken herauszufiltern. Im Vordergrund steht dabei die Einhaltung von Risikogrenzen bzw. Schwellenwerten.

Die Risiken werden den folgenden fünf Kategorien zugeordnet:

- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- Strategische Risiken

- Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken
- Risiken in der Bestandsverwaltung (inkl. interner Projektentwicklung)
- Unternehmensspezifische Risiken

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. Gleichwohl sind auch für bestimmte Risiken andere, treffendere Risikobeschreibungen angewendet worden.

Für die Einstufung der möglichen Schadenshöhe wird grundsätzlich die nachfolgende Einstufung verwendet:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Keine nennenswerten Auswirkungen
Mittel	2	Leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Wesentlich	3	Spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Einschneidend	4	Deutlich spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Gravierend	5	Erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Unternehmens-/Projekgefährdend	6	Bestandsgefährdende Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen bzw. Gesamt-/Teilprojekt

Für die Einstufung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit wird grundsätzlich die nachfolgende Einstufung verwendet:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Risiko ist bisher noch nicht eingetreten. Risiko kann aber nicht ausgeschlossen werden
Fernliegend	2	Eintritt innerhalb von 5 Jahren ist zu erwarten, oder wiederholtes Auftreten in den vergangenen 7 Jahren
Selten	3	Eintritt innerhalb von 3 Jahren ist zu erwarten, oder wiederholtes Auftreten in den vergangenen 5 Jahren
Denkbar	4	Eintritt innerhalb von 2 Jahren ist zu erwarten, oder wiederholtes Auftreten in den vergangenen 3 Jahren
Möglich	5	Eintritt innerhalb eines Jahres ist zu erwarten, oder wiederholtes Auftreten in den vergangenen 2 Jahren
Wahrscheinlich	6	Eintritt innerhalb der nächsten 3 Monate ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten im vergangenen Jahr

In Absprache mit dem einzelnen Risikoverantwortlichen ist eine abweichende Grundlage für die Beschreibung der Eintrittswahrscheinlichkeit bei der Risikoeinstufung möglich.

Durch die Bewertung wird den Risiken ein Score als durchschnittlicher Wert von Schadensklasse und Eintrittswahrscheinlichkeit zugeordnet.

Schadenshöhe	Akzeptables Risiko		Ad-hoc meldepflichtiges Risiko		Einleitung einer Sofort Maßnahme		Eintrittswahrscheinlichkeit
	3,5	4	4,5	5	5,5	6	
Unternehmensgefährdend	3,5	4	4,5	5	5,5	6	
Gravierend	3	3,5	4	4,5	5	5,5	
Einschneidend	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
Wesentlich	2	2,5	3	3,5	4	4,5	
Mittel	1,5	2	2,5	3	3,5	4	
Gering	1	1,5	2	2,5	3	3,5	
	Unwahrscheinlich	Fernliegend	Selten	Denkbar	Möglich	Wahrscheinlich	

Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig überwacht sowie an Veränderungen im Umfeld und im Unternehmen angepasst und weiterentwickelt. Die Risikoüberwachung dient der Überprüfung, ob die im Rahmen der Risikosteuerung ergriffenen Maßnahmen die gewünschte Wirkung entfaltet haben und ob die betrachteten Risikopositionen nach durchgeführten Steuerungsmaßnahmen die vorgegebenen Soll-Werte einhalten. Die notwendigen Anpassungen in den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems werden fortlaufend im Risikomanagement-Handbuch aufgenommen.

Risikoberichterstattung

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 vierteljährlichen Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die WESTGRUND als Teil der ADLER bzw. das zu bewertende Portfolio hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos.

Die Dokumentation der wesentlichen Risiken erfolgt vierteljährlich in dem Risikobericht an den Vorstand. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig intensiv über die Geschäftsentwicklung und den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Das wichtigste Ziel der Risikoberichterstattung ist die Sicherstellung einer unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten vollständigen, richtigen und frühzeitigen Information der Entscheidungsträger über risikorelevante Entwicklungen. Auf dieser Grundlage können Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig angestoßen werden. Neue Risiken mit hohen Auswirkungen auf das Unternehmen oder stark negative Veränderungen unterliegen einer Ad-hoc-Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Das Risikoklassifizierungssystem wurde im Geschäftsjahr 2020 an die teilweise veränderten Strukturen und Anforderungen im Rahmen der Integration in die Adler Group angepasst. Die WESTGRUND ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der Adler Group 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 und der Adler Group 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.

Die externe Revision erstellt in Zusammenarbeit mit dem Vorstand einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüft, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Richtlinien für das Kontroll- und Risikomanagement angewendet werden. Somit werden die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen überwacht. Adressat des Prüfungsberichts ist der Vorstand, dem es dadurch ermöglicht wird, mögliche Fehler zu beseitigen und das IKS zu verbessern.

Risikoeinschätzung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020

Die Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2020 erfolgte entsprechend des weiterentwickelten Risikomanagementkonzepts. Im folgenden Abschnitt werden die aus Sicht der WESTGRUND besonders relevanten Risiken und Steuerungsmaßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Überwälzung dargestellt.

Die WESTGRUND 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.

Ein Risiko wird als relevant betrachtet, soweit es einen Score-Wert von mehr als 3,0 hat, und als sehr relevant bei einem Score-Wert größer/gleich 4,0. In der vorliegenden Risikoeinschätzung werden Risikokategorien und -unterkategorien – soweit angemessen – zusammengefasst, aber auch auf einzelne Risiken eingegangen.

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

Lfd. Nr.	Risiken	Risikokategorien	Risiko-Score
1.	Steuerrisiken	Unternehmensspezifische Risiken	4,0
2.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	3,0
3.	Risiko der Unternehmensform	Strategische Risiken	3,5
4.	Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	3,5
5.	Instandhaltung- und Modernisierungsrisiko	Risiko aus der Bestandsverwaltung	3,2
6.	Nachhaltigkeitsrisiko	Strategische Risiken	3,0
7.	Governance und Compliance Risiken	Unternehmensspezifische Risiken	3,0
8.	Bewertungsrisiko	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	3,0
9..	(Re)Finanzierungsrisiko und Risiko aus der Kapitalstruktur	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	3,0
10.	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	3,0

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 der Adler Group und des ADLER-Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND-Konzern. 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.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

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

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft (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.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus negativen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als relevant ein.

Pandemie-Risiko

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus einen internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 hat die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie eingestuft. Die rasche Ausbreitung des Coronavirus hat zu einer Verschlechterung der politischen, sozioökonomischen und finanziellen Situation in Deutschland geführt, was sich folglich negativ auf unser Geschäft auswirken könnte. Jede weit verbreitete Gesundheitskrise, einschließlich des Coronavirus und zukünftiger Pandemien, könnte dazu führen, dass unsere Mieter nicht in der

Lage sind, ihre Mieten bei Fälligkeit oder überhaupt zu zahlen, den beizulegenden Zeitwert unserer Immobilien negativ beeinflussen, einen erheblichen Rückgang des Gesamtmietniveaus in den betroffenen Gebieten verursachen und letztlich unsere Fähigkeit beeinträchtigen, Fremd- und Eigenkapital zu attraktiven Bedingungen oder überhaupt zu erhalten. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf das Geschäft der ADLER werden laufend überprüft. Weitere Auswirkungen des Coronavirus auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ungewiss und könnten erheblich sein.

Die Bundesregierung hat mit Wirkung zum 25. März 2020 ein Gesetzespaket zur Milderung der Folgen des Coronavirus erlassen, das auch Miet- und Pachtverträge betrifft. Der Vermieter ist nicht berechtigt, einen Vertrag allein wegen Zahlungsverzuges des Mieters im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 zu kündigen, wenn der Verzug auf die Auswirkungen der Pandemie zurückzuführen ist und der Mieter den Zusammenhang zwischen der Pandemie und dem Zahlungsverzug glaubhaft macht. Die Bundesregierung wird ermächtigt, die Regelungen vom 1. Juli bis 30. September 2020 zu verlängern.

Da durch die Pandemie Termine vor Ort weniger als bisher wahrgenommen werden können, erschwert dies die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien. Je länger die Corona-Pandemie das gesellschaftlichen Lebens in Deutschland prägt, desto wahrscheinlicher könnte in der Zukunft das Risiko einer Verschlechterung der Property Management- und Vermietungsleistungen werden.

Es wurde ein interner Krisenstab eingerichtet, der über alle notwendigen Maßnahmen entscheidet und diese steuert. Die Führungskräfte und Mitarbeiter der WESTGRUND als Teil der Adler Group wurden über Vorsichtsmaßnahmen und konkrete Maßnahmen bei Verdacht oder Auftreten einer Erkrankung informiert und unterwiesen.

Eine weitere Folge der Corona-Pandemie war ein weltweiter Einbruch der Rohstoffpreise infolge von Werks- und Betriebsschließungen. ADLER und somit WESTGRUND sind hiervon ebenfalls betroffen, da eine Tochtergesellschaft der ADLER einen mittelfristigen Rahmenvertrag zum Bezug von Erdgas abgeschlossen hat. Mietern kann aufgrund der Preisgleitklausel des Wärmeliefervertrages lediglich der Erdgas-Marktpreis in Rechnung gestellt werden. Die weitere Preisentwicklung von Gas ist vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden Pandemie nicht seriös prognostizierbar.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der weiteren Ausbreitung der Pandemie und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

Strategische Risiken

Integrationsrisiko

Risiken im Zusammenhang mit der Integration der ADLER und der WESTGRUND in die Adler Group (ehemals ADO Properties bzw. Adler Properties)

Am 15. Dezember 2019 hat die Adler Group beschlossen, den Aktionären der ADLER ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebots zu unterbreiten. Dabei beabsichtigte die Adler Properties, den Aktionären 0,4164 ADO Properties-Aktien pro ADLER-Aktie anzubieten.

Ferner haben die Adler Group und ADLER ein Business Combination Agreement unterzeichnet. Gegenstand des Business Combination Agreements sind das gemeinsame Verständnis der strategischen Ziele von Adler Group und ADLER, die Portfoliodiversifizierung, die beabsichtigte zukünftige Unternehmensstruktur der Unternehmensgruppe, der beabsichtigte Integrationsprozess, der Ablauf und die Konditionen des Angebots (einschließlich bestimmter Annahmeschwellen) sowie die grundsätzliche Unterstützung des Angebots durch Vorstand und Aufsichtsrat der ADLER.

Ferner wurde zwischen Adler Properties und J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited ein Kreditrahmenvertrag über EUR 3,463 Mrd. zur evtl. Bedienung von fälligen Krediten infolge der Change-of-Control-Klauseln vereinbart.

Anfang Oktober 2020 hat der Vorstand der ADLER mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekanntgegeben hat, in Höhe von EUR 35,1 Mio. auszuüben und das derzeit im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von EUR 71,1 Mio. auf EUR 106,2 Mio. zu erhöhen. Außerdem wurde beschlossen, die 1.603.232 eigenen Aktien der Gesellschaft (ca. 2,2 % des Grundkapitals) zum Preis von EUR 13,62 pro Aktie an die ADLER Group S.A., zu übertragen. Im Gegenzug hat die ADLER Group einen Teilbetrag ihrer Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. EUR 500 Millionen in ADLER eingebracht. Die Eintragung der Grundkapitalerhöhung stand zum Berichtszeitpunkt noch aus, erfolgte jedoch Ende Februar 2021.

Die Integration von WESTGRUND als Teil der Adler ADLER in die Adler Group birgt eine Vielzahl von Risiken. Ausgewählte Kernrisiken sind:

- Change-of-Control-Klauseln könnten zu Mehraufwendungen für sofort fällige Verbindlichkeiten in Höhe von bis zu EUR 3,5 Mrd. führen. Gemäß Stand vom 11. März 2020 haben jedoch Gläubiger (vorwiegend Anleihe- und Bankgläubiger), die ein Recht auf Sonderkündigung aufgrund der Change-of-Control-Klauseln hätten, mit einer Gläubigersumme in Höhe von rd. EUR 3,135 Mrd. von insgesamt EUR 3,5 Mrd. diesbezügliche Verzichtserklärungen unterzeichnet.
- Bei der Einschätzung der Übernahme ist Adler Properties von falschen Annahmen ausgegangen und hat die Risiken nicht oder nicht richtig erkannt.
- Mit der Übernahmeerklärung würden erhebliche Teile des Personals bei der Adler Properties ihren Arbeitsvertrag aufkündigen. In einigen Abteilungen könnte somit bedrohlich viel Know-how verloren gehen. Diese Personalflucht könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Erfüllung der operationalen Tätigkeiten gegenüber den Mietern haben.

- Die Abhängigkeit vom Regionalmarkt des Adler Properties-Portfolios könnte ggf. nicht richtig eingeschätzt worden sein. Dieses könnte sich ggf. negativ auf die Immobilienwerte auswirken, da gesetzliche Regelungen (Mietpreisbremse und Stopp der Mieterhöhungen) das Wachstum erheblich begrenzen können.
- Es besteht die Gefahr der Veränderung des Zeitwertes der Immobilie bei einem wirtschaftlichen Abschwung.
- Es besteht die Gefahr der Verteuerung der Finanzierungskosten bei einem evtl. Zinsanstieg für den neu geschaffenen Konzern Adler Group (zum Beispiel geht das Rating zurück).
- Die Steuerlast könnte steigen. Die Übernahme der ADLER durch die Adler Properties verursacht gemäß § 8c KStG den Verlust der Verlustvorträge bei den Immobilienbesitzgesellschaften der ADLER, wenn keine stillen Reserven mehr vorhanden sind.
- Das steuerliche Umfeld in Luxembourg für die neue Gesellschaft ist bestimmend und könnte ggf. falsch eingeschätzt worden sein. Dieses könnte zu nicht geplanten Steuerzahlungen führen.
- Risiken für die Wertpapiere: Eine Verwässerung der bisherigen Aktionäre und ein (Total-)Verlust der nicht tauschwilligen Aktionäre in Folge eines möglichen Delisting der WESTGRUND könnte eintreten.

Der Vorstand schätzt das Integrationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltiges Handeln wird immer wichtiger. Die Gesellschaft ist für dieses Thema zunehmend sensibilisiert und ihre Erwartung an die Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmen ist gestiegen. So haben auch Geschäftspartner, Mieter und Mitarbeiter ein immer stärkeres Interesse an nachhaltigem Wirtschaften. Hinzu kommt die stetig wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit in der Politik. Die Europäische Union (EU) hat mit dem green deal wichtige Nachhaltigkeitsziele formuliert – unter anderem Klimaneutralität, eine verbesserte Kreislaufwirtschaft und eine in diesem Sinne stärkere Sanierung und Ertüchtigung von Gebäuden.

Unternehmen, die ihr Handeln nicht auf Nachhaltigkeit ausrichten, drohen folgende Risiken:

- Kapitalmarktrisiko: Immer mehr Investoren investieren nur in Unternehmen, die ein nachhaltiges Geschäftsmodell verfolgen. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Marktteilnehmern herzustellen, ermitteln unabhängige Ratingagenturen ESG-Scorings aus denen sich ergibt, wo sich das Unternehmen in Bezug auf Environmental, Social und Corporate Governance befindet. Schneidet hier ein Unternehmen schlecht ab, kann sich dies negativ auf seine Position am Kapitalmarkt auswirken, dies kann auch die Finanzierung beeinflussen.
- Politische und regulatorische Risiken: Ab Jahresbeginn 2021 wird in Deutschland ein Preis für CO₂-Emissionen erhoben, die u.a. im Bereich Wärme durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen. Der CO₂-Preis ist Teil des sogenannten Klimaschutzprogrammes der Bundesregierung. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten sind bis dato noch komplett auf die Mieter umlegbar, allerdings befindet sich dies gerade in Diskussion. Z.T. wird die Auffassung vertreten, dass die erhöhten Kosten aus dem CO₂-Preis nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen, da diese keinen Einfluss auf den energetischen Zustand des Gebäudes haben. Ein Kompromissvorschlag orientiert sich an der Effizienzklasse der Gebäude und verteilt die Kosten in Abhängigkeit vom energetischen Zustand des Gebäudes zwischen den Parteien. Aufgrund des Gebäudealters und der bis dato niedrigen Modernisierungsquote im WESTGRUND-Portfolio könnte hieraus ein Kostenrisiko erwachsen, wenn die Umlagefähigkeit gekippt wird. Bleibt es bei der Umlagefähigkeit drohen die Objekte unattraktiver zu werden und dies könnte zu erhöhtem Leerstand oder geringeren Mietanpassungsspielräumen führen.
- Imagerisiko: Spätestens seit den „Fridays for Future“-Demonstrationen und dem Schreiben des Blackstone-Chefs an die Unternehmen, an denen Blackstone beteiligt ist, hat Nachhaltigkeit im Unternehmenskontext einen neuen Stellenwert erhalten. Unternehmen, die diesen Anforderungen nach einem sozialen, verantwortungsbewussten und umweltverträglichen Handeln nicht nachkommen, erleiden einen Imageverlust, der sich auch auf die Rekrutierung von Mitarbeitern auswirken kann. Gerade die Generation Y stellt die Frage nach der Sinnhaftigkeit ihres Tuns und bevorzugt Unternehmen, die nachhaltig aufgestellt sind.

Der Vorstand schätzt das Nachhaltigkeitsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken

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. Sollte das Rating sinken, könnte dies eine wesentliche Auswirkung auf Refinanzierungen und die Reputation der ADLER am Kapitalmarkt haben. ADLER wurde am 23. April 2020 erneut mit einem Unternehmensrating von BB durch Standard & Poor's bewertet. Das sich auf die ADLER auswirkende Rating der Muttergesellschaft, der ADLER Group S.A., von BB wurde am 29. Juni 2020 bestätigt. Dabei geht Standard & Poor's davon aus, dass die Verschuldung plus Eigenkapital der neuen ADLER Group S.A. (Konzern) in den nächsten zwölf Monaten zwischen 51 Prozent und 53 Prozent beträgt. Der Verschuldungsgrad zum EBITDA soll das 16- bis 18-Fache ausweisen, während der EBITDA-Zinsdeckungsgrad zwischen 2,0 und 2,3 liegt. Bei einer Verschlechterung dieser Zahlen und Schwierigkeiten, anstehende Schulden vorzeitig zu refinanzieren, bestünde darüber hinaus ein Risiko der Verschlechterung des Unternehmensratings. Am 10. November 2020 hat die ADLER Group S.A. eine unbesicherte sechsjährige Anleihe mit einem festen Kupon von 2,75 Prozent erfolgreich platziert. Aufgrund des starken RecoveryRatings der Anleihen und der hohen Vermögensbasis von ADLER Group S.A. werden die Anleihen bei Standard & Poor's mit BB+ bewertet.

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.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung des externen Unternehmensratings der Adler Group S.A. und damit mittelbaren Folgewirkungen auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WESTGRUND als relevant ein.

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.

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 m² an die Mieter weiterberechnet werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 28. Oktober 2020 einen Eilantrag gegen die rückwirkende Mietsenkung (Berliner Mietendeckel) abgewiesen. Am 22. November 2020 tritt daher die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels in Kraft. Es müssen dann die Mieten in laufenden Verträgen gesenkt werden, wenn die Wohnungen vor dem Jahre 2014 erbaut wurden. Dies gilt, wenn die Miete mehr als 20 Prozent über der Obergrenze liegt. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Wertansätze (Fair Value) der Immobilien haben. Ein abschließendes Urteil über den Berliner Mietendeckel wird vom Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2021 erwartet. WESTGRUND ist zum 31. Dezember 2020 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.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung der Marktwertentwicklung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

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.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Nichteinhaltung von Covenants und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

(Re)Finanzierungsrisiko und Risiko der Kapitalstruktur

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 könnten.

Der Vorstand schätzt das (Re)Finanzierungsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien allein betrachtet sind bei der Größenordnung des Immobilienvermögens der WESTGRUND-Gruppe sehr groß. Erhöht sich beispielsweise der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz um jeweils 0,25 Prozentpunkte, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund acht Prozent negativ auf den Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auswirken.

Der Vorstand schätzt das Risiko der negativen Zinsänderung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Risiken aus der Bestandsverwaltung

Verminderung der Marktmiete

Das Risiko der Verschlechterung der Marktmiete kann sich auf die Werthaltigkeit der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auswirken. Aus diesem Grunde sieht die

WESTGRUND das Risiko für sich genommen als wesentlich an. Im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird eine erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wenn diese erzielbare Miete als rückläufig angesehen wird, werden sich die Immobilienwerte, diese Entwicklung allein betrachtet, absenken.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Verringerung der Marktmiete und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

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 und der Adler Group, 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.

Der Vorstand schätzt das Leerstandsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

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.

Der Vorstand schätzt das Rentabilitätsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Brandschutzrisiko

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

Der Vorstand schätzt das Brandschutzrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

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.

Unternehmensspezifische Risiken

Steuerliche Risiken

Die Übernahme der ADLER durch die ADO Properties S.A. (heute ADLER Group S.A.) verursachte gemäß § 8c KStG den Verlust der Verlustvorträge bei den Immobilienbesitzgesellschaften der ADLER, wenn keine stillen Reserven mehr vorhanden sind. Auf-grund der erfolgten Übernahme durch die ADLER Group S.A. wurden steuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 142,9 Mio. und Zinsvorträge in Höhe von EUR 60,5 Mio. verloren, die zum Teil auf die WESTGRUND entfielen. Dieses könnte zur Erhöhung der Steuerlast führen.

Außerdem besteht aufgrund der vollständigen Übernahme durch die ADLER Group S.A. ein Grunderwerbssteuerrisiko, jedoch kann durch die Einschaltung von RETT Blockern (bereits mit den Steuerberatern veranlasst) kann das Risiko reduziert werden. Sofern die neue Rechtslage (Grunderwerbsteuerreform) für die Transaktion schon berücksichtigt werden muss, ist die derzeitige RETT Blocker-Struktur nicht ausreichend und es würde auf alle Immobilien des ADLER Real Estate AG-Konzern (Ausnahme BCP aufgrund der nur rund ca. 70% Beteiligung) und somit auch auf jene der WESTGRUND Grunderwerbsteuer anfallen.

Tax Compliance der WESTGRUND wird durch eine umfangreiche Dokumentation in Form einer Verfahrensdokumentation sichergestellt, die sich kurz vor Fertigstellung befindet. Diese Verfahrensdokumentation umfasst die Steuerstrategie basierend auf dem Organisationshandbuch Steuern. Die ADLER-Gruppe hat gegenwärtig ihre steuerliche Betreuung an zwei Steuerberatungsunternehmen ausgegliedert, die durch monatliche Jour-Fixe die ADLER informieren. Ein Vertreter der ADLER führt die Dienstleister auch in steuerlichen Angelegenheiten der WESTGRUND. Anfang des Jahres 2021 wurde auf Ebene der Adler Group ein Projekt zur Entwicklung eines einheitlichen Tax Compliance Management Systems initiiert.

Der Vorstand schätzt die steuerlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken der Unternehmenskommunikation und Reputationsrisiko

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 Group und der ADLER mittelbar auch die WESTGRUND als mittelbares Tochterunternehmen des Adler Group. Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich die ADLER mittlerweile ein gutes Ansehen geschaffen, was zum Beispiel dadurch zum Ausdruck kommt, dass ADLER für die finanzielle Berichterstattung von der EPRA mit dem „Gold Award“ ausgezeichnet worden ist. Das Reputationsrisiko der ADLER wiederum wird im Wesentlichen auch von der Reputation der Adler Group insgesamt beeinflusst.

Der Vorstand schätzt das Reputationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

IT-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 2020 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.

Der Vorstand schätzt die IT-Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Governance und Compliance Risiken

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Governance und Compliance-Risiken. Jedes Handeln im Unternehmen muss sich an den von außen vorgegebenen gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen orientieren und gleichzeitig selbst gesetzte interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, Investment, Desinvestment, Datenschutz und -sicherheit, IT, Insiderhandel, Arbeitsrecht, Geldwäsche oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken. WESTGRUND beugt diesen Risiken durch die Einbeziehung in die Adler Group 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 Group 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.

Der Vorstand schätzt die Corporate Governance und Compliance-Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

Personalrisiken

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. Wie jedes andere Unternehmen ist auch der ADLER-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). ADLER verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Adler-Gruppe. Die Gesellschaft könnte sich dem Risiko ausgesetzt sehen, dass Führungskräfte oder andere Spitzenkräfte das Unternehmen verlassen und es nicht in der Lage ist, diese zeitnah durch ausreichend qualifizierte Mitarbeiter zu ersetzen.

Aufgrund der schlanken Unternehmensstruktur in den Holdingfunktionen könnte eine hohe Fluktuationsrate von Mitarbeitern zu einem Abfluss von konzerninternem Wissen führen. Diesem Risiko begegnet die ADLER durch Neueinstellungen, Vertretungsregelungen, sowie die Dokumentation aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen und den Austausch von Fach- und Faktenwissen sowie durch die Einbindung externer Dienstleister.

Der Vorstand schätzt die Personalrisiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Rechtliche Risiken

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.

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.

Der Vorstand schätzt die rechtlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Gesundheits-, Sicherheits- und Umweltrisiken

Die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien ist mit bestimmten Gesundheits-, Sicherheits- und Umweltrisiken ("HSE") verbunden. Ein erheblicher HSE-Vorfall bei einem der Entwicklungsprojekte oder eine allgemeine Verschlechterung unserer HSE-Standards in den Objekten könnte für unsere Mitarbeiter, Mieter, Auftragnehmer oder die Öffentlichkeit ein Verletzungs- oder Todesrisiko darstellen und zu Rechtsstreitigkeiten, erheblichen Strafen oder einer Schädigung unseres Rufs führen. Die WESTGRUND könnte für die Kosten der Beseitigung, Untersuchung oder Sanierung von gefährlichen oder toxischen Substanzen (einschließlich Asbest), die sich auf, unter oder in einem gegenwärtig oder früher in unserem Eigentum stehenden Grundstück befinden, haftbar gemacht werden, unabhängig davon, ob wir dies verursacht haben oder davon wussten. Jegliches Versagen in der HSE-Leistung,

einschließlich jeglicher Verzögerung bei der Reaktion auf Änderungen der HSE-Vorschriften, kann zu Strafen für die Nichteinhaltung relevanter behördlicher Anforderungen führen.

Der Vorstand schätzt die HSE-Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Risiken der Unternehmenskommunikation

Sollte es WESTGRUND als Teil der ADLER nicht gelingen, die Reputation und das hohe Niveau des Kundenservices aufrechtzuerhalten, könnte die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte eine Schädigung des Rufs der WESTGRUND als Teil der ADLER die Vermietung von Wohneinheiten erschweren und zu Verzögerungen bei Mietzahlungen oder zur Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter sowie zur Fertigstellung der internen Entwicklungsprojekte führen. Jeder Reputationsschaden, der darauf zurückzuführen ist, dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, die Erwartungen ihrer Kunden zu erfüllen, könnte folglich die Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen. Darüber hinaus könnte eine Schädigung des Rufs der Gesellschaft die Fähigkeit beeinträchtigen, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu beschaffen. Auf reputationsschädigende Veröffentlichungen wird konsequent durch mit dem Vorstand abgestimmten Informationen an die Öffentlichkeit reagiert.

Der Vorstand schätzt die Risiken aus der Unternehmenskommunikation und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Gesamtbild der Risikolage des WESTGRUND-Konzerns

Die weiter oben aufgeführten 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 Risikoscoring 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 Risikobild der WESTGRUND ist entscheidend durch die Risikolage der Adler Group insgesamt geprägt.

Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik der Adler Group 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 Group-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 Group-Gesamtkonzerns, als Risiken und Chancen von dem Teilkonzern BCP und der Anleihefinanzierungen betreffen, sich auf die WESTGRUND nur mittelbar auswirken.

Darstellung der bedeutendsten Chancen

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

Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

Das Rating der ADLER Group von BB durch Standard & Poors wurde am 29. Juni 2020 bestätigt. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten „Investment Grade“ Ratings birgt für die Adler Group, 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 der Adler Group wird vom Vorstand der WESTGRUND auch Ende des Geschäftsjahres 2020 wieder als sehr bedeutend angesehen.

Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht Adler Group 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 2020 ausgegeben worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus spart WESTGRUND bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten.

Die ADLER Group und somit WESTGRUND haben mit teils eigener Energieversorgung die Wertschöpfungskette über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus erweitert. Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände der Adler Group und somit auch der

Immobilien der WESTGRUND werden in die eigenen Hände genommen und damit ein Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für die Adler Group gesichert. Erste wirtschaftliche Erfolge aus dem Geschäftsjahr 2019 setzen sich auch im Berichtsjahr fort. Die Beteiligung an einer eigenen Versicherungsgesellschaft in der Adler Group schafft ergänzend optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND.

Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns WESTGRUND werden in Regie von Gesellschaften der Adler Group verwaltet. Im Rahmen der Integration der verschiedenen Teilkonzerne wird weiter an der Harmonisierung und Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation gearbeitet und Prozesse verbessert. Die Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal zu gewinnen, bleibt allerdings bestehen.

Refinanzierungschance

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Konzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über die Adler Group - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnten die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten ausgedrückt im durchschnittlichen Refinanzierungszinssatz der Konzernmutter im Geschäftsjahr 2020 weiter gesenkt werden.

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 Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinssatzes um jeweils 0,25 Prozentpunkte führen bei WESTGRUND zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund zehn 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.

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 2020 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 Vollausslastung 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 eintrüben. Die Chance der Erhöhung der Marktmiete wird jedoch weiterhin als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen - leichten - Anstieg der Werte sprechen als dagegen.

Verminderung des Leerstands

Durch intensive Modernisierungsprogramme für bisher leerstehende Wohneinheiten, konnte ADLER als auch in 2020 die Adler Group 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 haben sowohl die ADLER als auch die Adler Group 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.

Digitalisierung im WESTGRUND-Konzern

Die Adler Group 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 dem Geschäftsjahr 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.

Die IT-Projekte in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 haben eine gute Basis für weitere Digitalisierung geschaffen. Für den Bereich Personalverwaltung wurde eine eigene Software eingeführt. Im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens und Controlling wurde bereits im Vorjahr ein professionelles Treasury Management System eingeführt worden. Für die WESTGRUND bestehen somit durch die Digitalisierung in diesem Bereich weiter Potentiale manuelle und fehleranfällige Arbeiten zu beseitigen. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, konnten dadurch mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

ADLER hat zudem in ein Projekt zur technischen Bestandsaufnahme des gesamten Objektbestands investiert. Die in 2019 in eine vom Fraunhofer Institut entwickelte Software

übertragenen Daten des Objektbestands ermöglichten einen ganzheitlichen Überblick durch objektive Informationen. Hierdurch konnte die Budgetverteilung optimiert und Schwachstellen oder bauliche Handlungsbedarfe identifiziert werden, bevor sie auftreten. Weitere Harmonisierungs- und Optimierungsbestrebungen in der Adler Group werden die Digitalisierung allgemein weiter vorantreiben, Die Chancen der Digitalisierung betreffen WESTGRUND daher ebenfalls.

Chancen aus der Nachhaltigkeit

Das immer stärker werdende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeiter an nachhaltigem Wirtschaften schafft einem nachhaltig handelnden Unternehmen wesentliche Chancen. Nachhaltigkeit verbunden mit einem gutem ESG-Rating bietet der Adler Group und ihren Konzerngesellschaften erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten, eine höhere Attraktivität als Vermieter und Arbeitgeber. Zudem sind auch Investoren zunehmend auf der Suche nach nachhaltigen, umweltverträglichen und sozial-verantwortlichen Investitionen. Dieser Trend ist auch auf dem Bausektor zu beobachten und führt zu einem verstärkten Druck auf energieeffiziente, kostensparende Baulösungen. Durch politische Eingriffe in Form von Gesetzesinitiativen und Fördergeldern wird dieser Druck noch verstärkt. Die Adler Group knüpft durch Consus mit ihren innovativen Konzepten im Bereich der Quartiersentwicklung an diesen Trend an. Getreu ihrer Vision „Mehr Zukunft pro qm“ ist es das Ziel der Adler Group und somit der WESTGRUND, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen. Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen sowie Energiekonzepten trägt die Adler Group zur Schonung von knappen Ressourcen und Nutzung von erneuerbaren Energien bei.

Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf

Die Chancen gegenwärtig noch günstige Immobilienankäufe zu tätigen schwinden zunehmend. Aus diesem Grunde sucht die Adler Group nach neuen Wegen der Immobilienbeschaffung, die ggfs. nach Übernahme der Consus Real Estate AG, Berlin, in die Adler Group verwirklicht werden können. Die WESTGRUND hat als Teilkonzern der Adler Group 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.

Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Adler Group hat im Geschäftsjahr 2020 ihre finanzielle Stabilität weiter konsolidiert. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Schaffung verbesserter Prozesse und die Umsetzung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern mit der gesamten Wertschöpfungskette zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. Die Adler Group, die ADLER und somit auch die WESTGRUND sind somit in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt.

Von den wesentlichen Wettbewerbern unterscheidet sich die Adler Group durch die Ausrichtung auf ihre Immobilieninvestments neben Berlin 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 die Adler Group 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 die Adler Group insgesamt und die WESTGRUND als Teil der Adler Group.

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 weiterhin 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 die Adler Group und WESTGRUND aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind auch 2020 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 Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie die Adler Group und WESTGRUND sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des WESTGRUND-Konzerns als Teil der Adler Group stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Beeinträchtigung durch das Coronavirus - eine grundsätzlich positive Chancenlage dar. Diese Einschätzung zum Bilanzstichtag berücksichtigt jedoch nicht alle möglichen negativen Einflüsse einer schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung ab 2021 oder etwaige weitere Chancen aus dem Zusammenschluss in der Adler Group.

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 Group hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die WESTGRUND-Gruppe integriert ist, die Konzentration auf den Kapitalmarkt und auch auf die Investition in B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung des WESTGRUND-Konzerns als Teil der Adler Group insgesamt.

Die wesentlichste positive und bedeutendste Chance für die WESTGRUND ergibt sich aus der vollständigen Integration in die Adler Group. Darüber hinaus stellen die Rahmenbedingungen – mit Verbesserung der Coronapandemie durch vermehrten Einsatz von Testmöglichkeiten und Impfungen - auf dem Immobilienmarkt, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, die Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie die günstige (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten durch die Konzernmutter weitere positive wirtschaftliche Entwicklungschancen dar.

Vergütungsbericht gemäß § 289a 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 ebenso wie die Ausgabe von Aktienoptionen an den Vorstand wurden nicht erteilt bzw. sind nicht erfolgt. 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 von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind zu versteuern. Die Tantieme wird als erfolgsbezogene Vergütung gewährt. Kriterium für die Messung des Erfolgs ist dabei der Gesamterfolg des Unternehmens sowie ein individueller mit dem Aufsichtsrat vereinbarter Zielkatalog. Dabei wird diese Vorstandsvergütung des Alleinvorstands der WESTGRUND AG von der ADLER Real Estate AG anteilig weiterbelastet, da der Vorstand nur bei der ADLER Real Estate AG ein Anstellungsverhältnis hat.

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

Berichterstattung nach § 289a 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% des Aktienkapitals werden von der ADLER Real Estate AG gehalten. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

Mit Datum vom 25. März 2020 hat die Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.) ihre Absicht veröffentlicht, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WESTGRUND AG - mit Ausnahme der ADLER Real Estate AG - zum Erwerb der von ihnen

gehaltenen Aktien gegen Zahlung einer Bargegenleistung zu machen. Mit Datum vom 17. April 2020 wurde der Wert je WESTGRUND Aktie mit EUR 11,71 bestimmt. Eine Umsetzung dieses Squeeze-outs der verbleibenden Minderheitsaktionäre ist bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung nicht erfolgt.

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

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

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2020 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

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

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft

[\(https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/\)](https://www.westgrund.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/)

öffentlich zugänglich.

Entsprechenserklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2020 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse:

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

dauerhaft zugänglich gemacht.

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

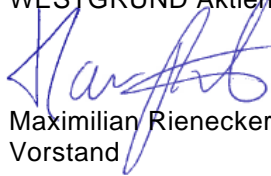
Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, 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 des Vorstands gemäß § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass er im Lagebericht der WESTGRUND AG den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisse und die Lage der WESTGRUND AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben werden.

Berlin, 15. März 2021

WESTGRUND Aktiengesellschaft

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maximilian Rienecker', is written over the printed name and title.

Maximilian Rienecker
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Vorbemerkung

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigelegt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2020 bilanziert die WESTGRUND Aktiengesellschaft Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 19.714 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 233.021. Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert oder dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbewertung sind in den Kapiteln „B.3 Finanzanlagen“, „B.5 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“, „C.1 Anlagevermögen“ und „C.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ im Anhang sowie im Kapitel „Geschäftsverlauf“ zur „Ertragslage“ und „Vermögenslage“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die WESTGRUND Aktiengesellschaft, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals zuzüglich der stillen Reserven im Immobilienvermögen der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt. Ergänzend wird überprüft,

inwieweit der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens Anlass für außerplanmäßige Abschreibungen bereits auf Ebene der jeweiligen Tochtergesellschaft bietet, da es sich bei diesen nahezu ausnahmslos um immobilienhaltende Objektgesellschaften handelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens 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 Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 abgezinst werden. Das Risiko für den Abschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Beteiligungs- bzw. Forderungsbewertung, haben wir insbesondere das Bewertungsverfahren für die Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten der Immobilienbestände sowie die Angemessenheit und Plausibilität der bewertungsrelevanten Parameter, wie z. B. Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Leerstandsquote, überprüft. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Unabhängigkeit des von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachters überzeugt. Weiterhin haben wir ein zweites Wertgutachten (Kontrollrechnung) durch einen weiteren externen Sachverständigen für eine ausgewählte Stichprobe eingeholt.

Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben können, haben wir auch die von der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben im Einzelabschluss beurteilt.

Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass das Ermessen des gesetzlichen Vertreters nicht ausgewogen oder angemessen ausgeübt worden ist betreffend die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die im Anhang 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 der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex i.d.F. vom 16. Dezember 2019 und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

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 Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird, sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronisch Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „ESEF-Unterlagen / Kurzbezeichnung Mandant / t2“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-

Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Dezember 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2017 als Abschlussprüfer 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 Broidthardt.