

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,  
Berlin**

**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

**AKTIVA**

	€	€	Vorj.: T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		143.829,00	3
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.092.321,46		3.467
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00		0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>21.805,00</u>	3.114.127,46	18
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		129.907.635,13	132.712
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	177.181,13		236
2. Unfertige Leistungen	<u>234.304,94</u>	411.486,07	189
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.034,38		135
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	82.872.333,03		56.579
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>453.578,94</u>	83.402.946,35	150
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		4.245.801,82	33.906
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>23.035,30</u>	23
		<u>221.248.861,13</u>	<u>227.418</u>

**PASSIVA**

	€	€	Vorj.: T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	79.384.414,00		73.975
<b>II. Kapitalrücklage</b>	136.068.191,89		124.526
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
Andere Gewinnrücklagen	687.663,82		688
<b>IV. Bilanzverlust</b>	<u>-26.857.599,50</u>		-20.719
		189.282.670,21	
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		3.194.628,43	3.703
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	607.875,00		17.543
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.358.981,41		16.692
3. Erhaltene Anzahlungen	193.662,25		194
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.006,43		242
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.104.150,27		4.216
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>301.887,13</u>	28.771.562,49	6.358
- davon aus Steuern: € 31.404,32 (Vorj.: T€ 0)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorj.: T€ 1)			
		<u>221.248.861,13</u>	<u>227.418</u>

**WESTGRUND Aktiengesellschaft  
Berlin**

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

	€	€	Vorj.: T€
1. Umsatzerlöse		742.137,69	766
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		45.780,33	14
3. Sonstige betriebliche Erträge		6.225.465,32	2.417
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-474.764,12		-549
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-61.102,90</u>	-535.867,02	0
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.509.139,26		-1.742
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-159.321,74</u>	-5.668.461,00	-110
- davon für Altersversorgung: €6.029,10 (Vorj.: T€7)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-406.299,35	-110
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.194.888,85	-16.490
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		910.571,27	1.143
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.815.743,11	894
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.810.977,34 (Vorj.: T€882)			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-3.835.250,00	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.236.211,26	-4.841
- davon an verbundene Unternehmen: € 200.257,75 (Vorj.: T€146)			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-6.137.279,76</u>	<u>-18.608</u>
13. Sonstige Steuern		<u>-1.546,39</u>	<u>-1</u>
14. Jahresfehlbetrag		-6.138.826,15	-18.609
15. Verlustvortrag		<u>-20.718.773,35</u>	<u>-2.110</u>
16. Bilanzverlust		<u><u>-26.857.599,50</u></u>	<u><u>-20.719</u></u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft,  
Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

A. Vorbemerkung

Gegenstand der Gesellschaft und der Westgrund-Unternehmensgruppe sind sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wobei die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Veredelung bis zur Veräußerung abgedeckt wird.

Der Jahresabschluss ist - wie im Vorjahr - 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 unter Berücksichtigung der Verordnung für Wohnungsunternehmen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögenswerte 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
Außenanlagen	10 - 18
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 20

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Zuschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 289 vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 451.

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.

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 Einzelwertberichtigungen gebildet.

6. Sonstige Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist.

7. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

8. Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung erfolgt im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu Stichtagskursen. Zum Bilanzstichtag werden auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet, wobei Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr höchstens mit dem Kurs im Zeitpunkt der Anschaffung bewertet werden (§ 256a HGB).

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 31.12.2015 hielt die WESTGRUND AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR - 226
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 24

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 6.884
  - Eigenkapital: TEUR 6.785
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 5
  
- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 410
  - Eigenkapital: TEUR 1.493
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 596
  
- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Kommanditkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 9.434
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 31
  
- HKA Grundstücksverwaltungs GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 92
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 3
  
- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 41
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 1
  
- Westgrund Immobilien GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 1.926
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR -13

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 39
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 0
  
- Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 591
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 219
  
- Westgrund Immobilien III. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100 %
  - Stammkapital TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 12.159
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 12.435
  
- Liaen Loritzen Partners AG, Zug/Schweiz
  - Anteile: 94,0 %
  - Stammkapital: TEUR 61
  - Eigenkapital: TEUR - 521
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 130
  
- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
  - Anteile: 99,7 % incl. mittelbarer Anteile
  - Stammkapital: TEUR 600
  - Eigenkapital: TEUR 2.464
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 0 (nach EAV)
  
- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
  - Anteile: 100,0 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 80
  - Eigenkapital: TEUR 292
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 6
  
- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
  - Anteile: 99,7 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital: TEUR 26
  - Eigenkapital: TEUR 51
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 1

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,6 % (mittelbare Beteiligung)
  - Kommanditkapital: TEUR 1
  - Eigenkapital: TEUR 718
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 39
  
- Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft GmbH, Köln
  - Anteile: 89,2 % (mittelbare Beteiligung)
  - Stammkapital TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 24
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 0
  
- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR – 2.035
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 72
  
- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,0 %
  - Stammkapital: TEUR 40
  - Eigenkapital: TEUR 959
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 7
  
- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR - 597
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR - 593
  
- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 28.084
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 1.074
  
- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 12.556
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 1.483

- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 16.522
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 561
  
- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 12.259
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 329
  
- Westgrund VII. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 20.847
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR – 64
  
- Xammit GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 17
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR – 7
  
- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 26
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 1
  
- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
  - Anteile: 94,9 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 7.126
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR – 399
  
- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
  - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
  - Kommanditkapital: TEUR 0,1
  - Eigenkapital: TEUR 3.223
  - Jahresüberschuss 2015: TEUR 55

- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR – 1.061
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR – 1.086
  
- Westgrund IX. GmbH, Berlin
  - Anteile: 100,0 %
  - Stammkapital: TEUR 25
  - Eigenkapital: TEUR 25
  - Jahresfehlbetrag 2015: TEUR 0

Weiterhin hält die Gesellschaft treuhänderisch Anteile an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die mit einem Stammkapital von TEUR 25 ausgestattet ist.

## 2. Vorräte

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie geleistete Betriebskostenvorauszahlungen durch die WESTGRUND AG.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mieterforderungen, Forderungen gegen Hausverwalter, verbundene Unternehmen sowie Steuererstattungsansprüche. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Forderungen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von TEUR 7.

## 4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen bis auf einen Betrag von TEUR 2.223 zur freien Verfügung der Gesellschaft.

## 5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft insbesondere Versicherungsbeiträge, Kfz.-Steuer, vorausbezahlte Wartungskosten, Mieten 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 2015 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 24,0 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 33,2 Mio. Passive temporäre Differenzen bestehen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen aufgrund der in 2015 erfolgten Formwechsel nicht mehr.

Auch ansonsten bestehende aktive latente Steuerdifferenzen aus steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen wurden nicht eingestellt.

## 7. Eigenkapital

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.384.414,00 (31.12.2014: EUR 73.975.244,00). Es ist eingeteilt in 79.384.414 Stückaktien.

In 2015 wurden aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 5.393.279 Stückaktien gewandelt und 15.891 Aktienoptionen ausgeübt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 79.384.414,00 erhöht.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen (Rücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Das Eigenkapital hat sich in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnet es Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2014	24.090	11.467	688	-2.109	34.136
Barkapitalerhöhung I	2.392	5.742	0	0	8.134
Sachkapitalerhöhungen	3.628	8.708	0	0	12.336
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.011	-3.011	0	0	0
Ausübung Aktienoptionen	150	6	0	0	156
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	704	1.614	0	0	2.318
Barkapitalerhöhung II	40.000	100.000	0	0	140.000
Jahresfehlbetrag 2014	0	0	0	-18.609	-18.609
Stand 31.12.2014	73.975	124.526	688	-20.718	178.471
Kapitalerhöhung aus Wandlungen	5.393	11.542	0	0	16.935
Ausübung Aktienoptionen	16	0	0	0	16
Jahresfehlbetrag 2015	0	0	0	-6.139	-6.139
Stand 31.12.2015	79.384	136.068	688	-26.857	189.283

## 8. Bedingtes Kapital

### a) Aktienoptionsplan 2008 (Bedingtes Kapital 2008/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 457.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 457.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2008/I). Aus dem bedingten Kapital 2008/I wurden insgesamt 330.891 Optionen ausgegeben, von denen bis Ende 2014 315.000 Optionen ausgeübt wurden. Die restlichen 15.891 Optionen wurden in 2015 ausgeübt. Das bedingte Kapital 2008/I zum Bilanzstichtag beträgt deshalb EUR 0,00.

### b) Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital 2011/I)

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde beschlossen, das Grundkapital der WESTGRUND AG um bis zu EUR 640.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 640.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzerngesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem die Inhaber der Bezugsrechte im Rahmen des Westgrund Aktienoptionsplans 2011 hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Eintragung des Bedingten Kapitals in das Handelsregister einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 640.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 774.400 Stückaktien.

Der Aktienoptionsplan wurde vollständig ausgenutzt. Die Ausgabe der Bezugsrechte teilte sich wie folgt auf die Geschäftsjahre auf:

Geschäftsjahr	Zahl der ausgegebenen Bezugsrechte
2011	140.360
2012	181.500
2013	335.500
2014	117.040

Im Zuge des Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die ausgegebenen und noch nicht ausgeübten Aktienoptionen durch einen Barausgleich in Höhe von TEUR 1.185 abgelöst. Zudem sind 154.000 Aktienoptionen in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 verfallen.

### c) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2011/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2016 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 mit Wandlungsrecht oder auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Optionsscheinen oder einer Kombination dieser Instrumente auf insgesamt bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien der WESTGRUND AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 4.671.560,00 („Schuldverschreibungen“) zu begeben.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der WESTGRUND AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 5.652.587 Stückaktien.

Das bedingte Kapital 2011/II wurde in 2014 und 2015 vollständig in Anspruch genommen und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 0. Es diente zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

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

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

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/I). Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus

Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 3.388.000 Stückaktien. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016 und wurde in 2015 in Höhe von EUR 444.550 in Anspruch genommen. Zum Bilanzstichtag beträgt es EUR 2.943.450.

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

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugs-

pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu liefern.

In 2015 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

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

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

In 2015 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

g) Aktienoptionsplan 2014 (Bedingtes Kapital 2014/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand und, soweit Vorstandsmitglieder begünstigt sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 (Erwerbszeitraum) Vorständen der Gesellschaft, Mitgliedern der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften sowie Mitarbeitern der Gesellschaft und Mitarbeitern von Tochtergesellschaften insgesamt bis zu 2.156.000 Stück Optionen auf insgesamt bis zu 2.156.000 Aktien der Gesellschaft mit voller Dividendenberechtigung für das bei Ausübung der Option laufende Geschäftsjahr einzuräumen.

Im Zuge des Übernahme der WESTGRUND durch die ADLER REAL ESTATE AG in 2015 wurden die aus dem Aktienoptionsplan 2014 ausgegebenen 1.438.000 Aktienoptionen durch den für diesen Fall vorgesehenen Barausgleich in Höhe von TEUR 2.072 abgelöst. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist aktuell nicht geplant.

9. Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

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

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

#### 10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapital-Derivaten 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. Dem Vorstand steht es frei zu entscheiden, ob der Erwerb über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot erfolgen soll. Der Erwerb muss aber innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) erfolgen. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Gesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) am jeweiligen Handelstag vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Erfolgt der Erwerb der Aktien außerhalb der Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den maßgeblichen Wert einer Aktie der Gesellschaft um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Der maßgebliche Wert ist bei einem öffentlichen Kaufangebot der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines formellen Angebots nicht unerhebliche Abweichungen des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem maßgeblichen Wert, so kann das Angebot angepasst werden. Im Falle der Anpassung wird auf den durchschnittlichen Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der Veröffentlichung der Angebotsanpassung abgestellt. Bei einem Erwerb der Aktien außerhalb der Börse in sonstiger Weise ist der maßgebliche Wert der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deut-

schen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Abschluss des dem Erwerb zugrundeliegenden Vertrages. Überschreitet bei einem öffentlichen Kaufangebot die Zeichnung das Volumen des Angebotes, erfolgt die Annahme nach Quoten. Dabei kann eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

Der Vorstand wurde 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, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern Aktien, die maximal zehn vom Hundert des Grundkapitals ausmachen, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung, veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5 % (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien.

Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, sowie hinsichtlich der Erfolgsziele, der Erwerbs- und Ausübungszeiträume und der Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche den Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. 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.

Die Ermächtigungen können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Gesellschaft, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

Die Ermächtigungen erfassen auch die Verwendung von eigenen Aktien der Gesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungsbeschlüsse nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworben wurden.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft im Juni 2014 acht eigene Aktien zu einem Kurswert von EUR 3,75 erworben. Die Anschaffungskosten dafür betragen EUR 45,97. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die acht eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen.

#### 11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.15 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.15 TEUR
Rückstellung für drohende Verluste aus Derivatgeschäften	2.659	0	317	0	2.342
Personalarückstellungen	489	489	0	486	486
Übrige	555	478	60	805	822
Zusammen	<u>3.703</u>	<u>967</u>	<u>377</u>	<u>1.291</u>	<u>3.650</u>

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 84,2 Mio. neu abgeschlossen, bei denen die WESTGRUND AG nur bei zwei Derivaten der unmittelbare wirtschaftliche Eigentümer ist. Die weiteren acht Zinsderivate sind Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG zuzurechnen. Über mit den jeweiligen Tochtergesellschaften abgeschlossene Vereinbarungen wird die WESTGRUND AG intern freigestellt; die Außenhaftung aufgrund der abgeschlossenen Verträge bleibt unverändert bestehen. Aus den zwei der WESTGRUND AG unmittelbar zuzurechnenden Derivaten ergab sich ein Drohverlust in Höhe von TEUR 2.342, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Für die gesamten Zinsderivate ermittelt sich ein negativer Marktwert von TEUR 6.421. 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.

Die in 2014 neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 bei der WESTGRUND AG bzw. deren Tochterunternehmen neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstich-

tag zwischen vier und neun Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die der WESTGRUND AG zuzurechnenden Derivate noch auf einen Nominalbetrag TEUR 16.249 bzw. insgesamt noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 82.069.

## 12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- Betrag TEUR	Bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	16.359	334	976	15.049
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(16.692)</i>	<i>(384)</i>	<i>(955)</i>	<i>(15.353)</i>
Anleihen	608	608	0	0
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(17.543)</i>	<i>(0)</i>	<i>(17.543)</i>	<i>(0)</i>
Erhaltene Anzahlungen	194	194	0	0
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(193)</i>	<i>(193)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	205	205	0	0
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(242)</i>	<i>(242)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	11.104	11.104	0	0
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(4.217)</i>	<i>(4.217)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	302	302	0	0
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(6.358)</i>	<i>(6.358)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Zusammen	28.772	12.747	976	15.049
<i>(im Vorjahr)</i>	<i>(45.245)</i>	<i>(11.394)</i>	<i>(18.498)</i>	<i>(15.353)</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Bankkonten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Anfang April 2014 wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wird mit 5 % p.a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli EUR 3,36 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Verbindlichkeiten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Rohmarge

Aufgrund der weitgehenden Ausgestaltung der WESTGRUND AG als Holdinggesellschaft werden nur geringfügige eigene Umsätze erzielt. Die Umsatzerlöse in 2015 entfallen mit TEUR 82 auf Erlöse aus Wohnungs- und Grundstücksverkäufen und mit TEUR 660 auf Mieterlöse einschließlich Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen. Der unter dem Materialaufwand ausgewiesene Restbuchwert der verkauften Wohnungen belief sich auf TEUR 61, so dass eine Rohmarge aus Wohnungsverkäufen von TEUR 21 erzielt wurde. Die Kosten der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 475, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 214 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um die konzerninternen Managementumlagen in Höhe von TEUR 5.329, Gewinne aus Verkäufen von GmbH-Beteiligungen in Höhe von TEUR 420 sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 98.

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 117 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 289 ausgewiesen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen Wertberichtigungen und Forderungsverluste (TEUR 78), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 728), Kosten für Bewertungsgutachten (TEUR 77), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 521), Kapitalmarktkosten (TEUR 185), Mietaufwendungen (TEUR 256), Buchführungskosten (TEUR 84), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 496), PR-Kosten (TEUR 277), Reisekosten (TEUR 58), Hauptversammlungskosten (TEUR 53), Kfz-Kosten (TEUR 96) und Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 60) enthalten. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von TEUR 405 enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in erster Linie aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihegläubigern.

6. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Auf die Beteiligung der Immoletto GmbH wurde in 2015 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 3.835 vorgenommen.

## 7. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2015 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

## E. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2015 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich nach den vereinbarten Vertragsrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag auf ca. TEUR 19. Aus Leasingverträgen ergeben sich aus den vertraglichen Restlaufzeiten Aufwendungen von TEUR 56. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 355).

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen, die zum Bilanzstichtag noch mit TEUR 65.105 valutieren,
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.820, die zum Bilanzstichtag noch mit TEUR 4.912 valutieren,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag von insgesamt TEUR 82.069.

Des Weiteren haftet die WESTGRUND AG durch hinterlegte Barsicherheiten von TEUR 2.223.

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die WESTGRUND AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen.

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.

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

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

## 2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 8 Arbeitnehmer beschäftigt.

## 3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2015

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 72 aus 2014) TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 371); Tantiemeanspruch 2015: TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 72)
- Herr Sascha Giest, Berlin (bis zum 15. Juli 2015): Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 63 aus 2014) TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 327); Tantiemeanspruch 2015: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 63)

Zum 31. Dezember 2014 besaß Herr Krienen 50.000 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 13. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Krienen mit Datum vom 7. September 2012, 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 749.040 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.128. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Krienen aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.166. Herr Krienen hielt zum Bilanzstichtag weder Aktien an der WESTGRUND AG noch Anteile an der Pflichtwandelanleihe.

Herr Sascha Giest besaß am 31. Dezember 2014 13.293 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 10. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Giest mit Datum vom 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 776.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.208. Für diese Aktienoptionen erhielt Herr Giest aufgrund des in 2015 eingetretenen Change of Control eine Barausgleichszahlung in Höhe von TEUR 1.036. Zudem erhielt Herr Giest im Zuge seines Ausscheidens aus dem Vorstand im Juli 2015 eine Einmalzahlung in Höhe von TEUR 690.

## 4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender  
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 25); ausgeschieden am 22. Mai 2015
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender  
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 17,5), ausgeschieden am 22. Juli 2015  
Mitglied des Aufsichtsrats der International Campus AG, München  
Mitglied des Beirats der One-Group AG, Hamburg

- Günther Villing, Rechtsanwalt  
Vergütung: TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 17,5), ausgeschieden am 31. Juli 2015

Sämtliche Mitglieder des Alt-Aufsichtsrats besaßen bis zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens keine Aktien an der WESTGRUND AG.

Neu in den Aufsichtsrat sind im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetreten:

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender  
Vergütung: TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0); eingetreten am 22. Mai 2015
- Herr Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG, stellv. Vorsitzender  
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0), bestellt mit gerichtlichem Beschluss vom 16. Juli 2015  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin
- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG  
Vergütung: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0), bestellt mit gerichtlichem Beschluss vom 16. Juli 2015  
Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin

Sämtliche Mitglieder des Neu-Aufsichtsrats besitzen persönlich zum 31.12.2015 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

## 5. Beziehungen zu nahe stehenden Personen

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

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von EUR 0,12 Mio. (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

Im Januar 2014 hat die WESTGRUND AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle / Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär und einer nahestehenden Person zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Juni 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Aktienaussgabepreis von EUR 3,40.

Für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung im März 2014 hat ein Aktionär eine Vergütung in Höhe von EUR 0,1 Mio. erhalten.

Im Mai 2014 hat ein Tochterunternehmen von einem Aktionär und einem diesem nahestehenden Unternehmen Immobilien am Standort Leipzig mit einem Volumen von EUR 2,7 Mio. zu angemessenen Konditionen erworben.

Im Rahmen der Privatplatzierung der Pflichtwandelanleihe Anfang April 2014 hat ein Aktionär für deren Vermittlung eine Vergütung von EUR 0,41 Mio. erhalten.

Die WESTGRUND AG hat im Juli 2014 über ein ausländisches Unternehmen, welches einem wesentlich beteiligten Aktionär nahe steht, ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. erhalten, welches marktüblich verzinst wurde. Das Darlehen wurde im dritten Quartal 2014 wieder vollständig zurückgeführt.

Der beabsichtigte Weiterverkauf zu marktüblichen Konditionen von 1.300 Einheiten aus dem im Juli 2014 beurkundeten Erwerb des Berlinovo-Portfolios mit insgesamt ca. 13.300 Einheiten erfolgte an die FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, deren Vorstandsvorsitzender ein Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG war. Im Rahmen dieses Weiterverkaufs hat die WESTGRUND AG ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen von EUR 1,4 Mio. an die FFIRE Immobilienverwaltung AG gewährt, welches im Zuge der Abwicklung der Transaktion in 2015 vollständig zurück gezahlt wurde. Zum Bilanzstichtag bestand noch eine Restkaufpreisforderung in Höhe von TEUR 184.

Im Zuge der im September 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sind Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen gegen eine marktübliche Vergütung Verpflichtungen zur Übernahme der auszugebenden Aktien eingegangen. Zudem haben Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen Aktien im Zuge der Barkapitalerhöhung übernommen und platziert, was ebenfalls marktüblich vergütet wurde. Die hierfür insgesamt zu zahlenden Vergütungen in Höhe von EUR 2,6 Mio., die zum Vorjahresstichtag noch nicht ausgezahlt waren und daher als Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, wurden im Berichtsjahr ausgeglichen.

Ebenfalls im Zuge dieser Barkapitalerhöhung hat ein Aktionär für die Bestellung einer Sicherheit zur teilweisen Unterbringung der Emission eine Vergütung von EUR 0,08 Mio. und für Dienstleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung von EUR 0,04 Mio. erhalten.

In zwei Kaufverträgen wurden Immobilien durch ein Tochterunternehmen zu angemessenen Kaufpreisen von insgesamt EUR 0,6 Mio. von einem ehemaligen Aktionär erworben.

Im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Immobilienportfolios in 2015 erhielt ein ehemaliger Aktionär eine marktübliche Vergütung in Höhe von EUR 0,4 Mio..

Im Juli 2015 wurde ein Immobilienportfolio eines Tochterunternehmens an ein nicht in den Konzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen zu einem angemessenen Kaufpreis von EUR 33,3 Mio. veräußert.

Im zweiten Halbjahr 2015 wurden Teile des Berliner Büros der WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen an ein nahestehendes Unternehmen untervermietet.

Im Dezember 2015 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen in Höhe von EUR 7,0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgereicht.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung.

Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen der WESTGRUND AG sind im 2. Halbjahr 2015 in das verbundene Unternehmen ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Die Mitarbeiter sind dennoch weiterhin für Aufgaben der WESTGRUND AG zuständig. Für diese Tätigkeiten ist eine Vergütung der ADLER Real Estate Service GmbH durch die WESTGRUND AG nicht vorgesehen.

Weitere berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen.

6. 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
Christophoros Christophi, Zypern	18.12.2015	<5%	3,82% (28.04.2014)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	18.12.2015	>3%/5%	8,07% (12.07.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
One World Fiduciaries Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)

George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
George A. Philippides, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
Oneworld Ltd., Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%/3%	0,0% (23.10.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%/10%	10,17% (12.07.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	4,72% (25.02.2013)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>5%	5,02% (08.10.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
Intracon Investments Ltd. Nikosia, Zypern	29.10.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
Wecken & Cie. Basel, Schweiz	03.07.2015	<30%/25%/20% /15%/ 10%/5%/3%	0,0% (26.06.2015)
Klaus Wecken, Schweiz	03.07.2015	<30%/25%/20% /15%/ 10%/5%/3%	0,0% (26.06.2015)
Adler Real Estate AG, Frankfurt am Main	26.06.2015	>75%	94,9% (26.06.2015)
Syquant Capital, Paris, Frankreich	12.05.2015	>3%	3,03% (05.05.2015)

Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	<5%	3,91% (30.09.2014)
Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	>3%/5%	8,65% (27.08.2014)
Unibrand Trustees Limited, Nikosia, Zypern	30.04.2015	<3%	1,02% (24.04.2015)
Swanepoel Ltd., Zypern	30.04.2015	<3%	1,02% (24.03.2015)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	0,0% (13.08.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<5%	3,82% (24.4.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<10%	9,76% (14.02.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>10%	10,17% (31.01.2014)
Businessmatters Shareholders Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	9,24% (23.10.2013)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%/5%	2,09% (28.04.2014)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	8,07% (12.07.2013)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	2,47% (21.09.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%	3,02% (18.09.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<3%	1,87% (22.08.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	<5%	3,74% (15.06.2012)
Paloulita Ltd., Nikosia, Zypern	31.03.2015	>3%/5%	6,12% (08.06.2012)
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	30.03.2015	<5%	4,53% (17.04.2014)

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<5%	3,82% (28.04.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<10%	9,76% (14.02.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	>10%	10,17% (31.01.2014)
Angela Lechner, Berlin	30.03.2015	<10%	9,24% (13.09.2013)
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	25.03.2015	<5%	6,46% (24.03.2015)
Allianz Global Investors GmbH,			2,98%

Frankfurt am Main	16.03.2015	<3%	(13.03.2015)
Quartenal Investment Ltd., Zypern	18.02.2015	<3%	0,0%
			(17.02.2015)
Angela Lechner, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	2.10.2014	<3%	0,0%
Asset Value Investors Limited, Großbritannien	16.09.2014	>5%	6,6%

\* < = Schwelle unterschritten; > = Schwelle überschritten

#### 7. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2015 wurden als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 TEUR 100 erfasst. Anderen Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres sind mit einem Betrag von TEUR 111 sowie sonstige Beratungsleistungen mit TEUR 45 im Aufwand enthalten.

#### 8. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2015 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 eingegangen.

#### 9. 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.

10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 6.138.826,15, welcher auf neue Rechnung vorgetragen wird.

11. Einbezug in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft

Die WESTGRUND AG und ihre Tochterunternehmen werden in den IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der ADLER Real Estate AG ([www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de)) abrufbar. Die Veröffentlichung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Berlin, 22. März 2016

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen  
Vorstand

## Anlagenspiegel

	Historische Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Vortrag	Zugang	Abgang	Stand	Vortrag	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Stand
	01.01.2015			31.12.2015	01.01.2015			31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.464,77	157.723,26	0,00	173.188,03	12.605,77	16.753,26	0,00	29.359,03	143.829,00	2.859,00
	15.464,77	157.723,26	0,00	173.188,03	12.605,77	16.753,26	0,00	29.359,03	143.829,00	2.859,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.645.905,10	0,00	0,00	6.645.905,10	3.179.195,78	374.387,86	0,00	3.553.583,64	3.092.321,46	3.466.709,32
2. Technischen Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	96.395,18	0,00	0,00	96.395,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.636,82	18.820,23	0,00	60.457,05	23.493,82	15.158,23	0,00	38.652,05	21.805,00	18.143,00
	6.783.938,10	18.820,23	0,00	6.802.758,33	3.299.084,78	389.546,09	0,00	3.688.630,87	3.114.127,46	3.484.853,32
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	132.737.040,74	1.085.843,39	-55.000,00	133.767.884,13	24.999,00	3.835.250,00	0,00	3.860.249,00	129.907.635,13	132.712.041,74
<b>Zusammen</b>	<b>139.536.443,61</b>	<b>1.262.386,88</b>	<b>-55.000,00</b>	<b>140.743.830,49</b>	<b>3.336.689,55</b>	<b>4.241.549,35</b>	<b>0,00</b>	<b>7.578.238,90</b>	<b>133.165.591,59</b>	<b>136.199.754,06</b>

WESTGRUND Aktiengesellschaft,  
Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Grundlagen des Unternehmens

Die WESTGRUND AG – Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Dabei ist der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft die Beteiligungsverwaltung von Unternehmen, deren Zweck in dem Erwerb, dem Management und der Bewirtschaftung von deutschen Wohnimmobilien liegt. Ende 2015 machte das Gesamtportfolio der Westgrund-Unternehmensgruppe 18.769 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG Mitte des Jahres 94,9 Prozent des damaligen Bestands an Westgrund-Aktien übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte am Jahresende in den dezentralen Konzerngesellschaften insgesamt 9 Vollzeitmitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern zum Jahresende in die ADLER Real Estate Services GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt überwiegend in den Händen von externen Dienstleistern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG unter Führung und in Abstimmung mit dem Asset Management wahrnehmen. Auch diese Dienstleistungen sind im Zuge der Übernahme gebündelt worden, sodass mittlerweile Immobilienbestände von Westgrund und ADLER von denselben Partnern betreut werden. Darunter sind auch zum ADLER Konzern

gehörende Gesellschaften wie die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven oder die WBG GmbH in Helmstedt.

## Ziele und Strategien

Die WESTGRUND AG hatte sich bis zu ihrer Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ehrgeizige Wachstumsziele gesetzt. Seit dem Verlust der Unabhängigkeit Mitte 2015 ist die eigene Planung in der des ADLER Konzerns aufgegangen. Ob zukünftig vom ADLER Konzern neu akquirierte Portfolien in die bestehende Portfoliostruktur der Westgrund integriert werden, lässt sich heute nicht abschätzen. Unverändert ist die Zielsetzung, dass Westgrund auf den deutschen Markt beschränkt bleibt und hier insbesondere auf Wohnraum im mittleren bis niedrigen Mietpreissegment, also auf das Segment, in dem das Unternehmen die beste Expertise für einen nachhaltigen Erfolg mitbringt.

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die Westgrund -Unternehmensgruppe auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen. Das kann umso besser gelingen, je rascher und besser das Asset und Property Management der Westgrund mit dem von ADLER zusammenwächst. Die entsprechenden organisatorischen Vorkehrungen dafür sind bereits getroffen.

## Steuerungssystem

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

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hatte die WESTGRUND AG schon vor Übernahme durch ADLER an externe Dienstleister vergeben, mit denen entsprechend erfolgsabhängige Vergütungsstrukturen vereinbart worden sind. Daran hat sich vom Grundsatz her nichts geändert. Allerdings werden Dienstleister mittlerweile gemeinsam mit ADLER ausgewählt, um so Skaleneffekte zu erzielen. Dabei werden auch konzerninterne Dienstleister berücksichtigt, mit denen Westgrund bis dahin keine Vertragsverhältnisse unterhielt. Werden konzerninterne Verwalter mit der Wohnungsverwaltung beauftragt, kann das nicht nur zu einer besseren Auslastung vorhandener Personalkapazitäten führen, sondern auch dabei helfen, im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Mehrwertsteuer zu vermeiden.

Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und

über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

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

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

Der Westgrund-Teilkonzern hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei einer Bilanzstruktur, die sich mit Blick auf einen mittelfristigen Horizont nur wenig ändern sollte, wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Eine Dividendenausschüttung ist für 2015 nicht vorgesehen.

#### Forschung und Entwicklung

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

#### Wirtschaftsbericht

#### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Wachstumstreiber Konsum

Die deutsche Wirtschaft ist nach noch vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes 2015 um 1,7 Prozent gewachsen. Eine maßgebliche Stütze des Wachstums war dabei der private Konsum, der sich vorläufigen Schätzungen nach mit einem Zuwachs von 1,9 Prozent etwas stärker entwickelt hat als das Bruttoinlandsprodukt. Der private Konsum dürfte, sofern gesamtwirtschaftliche Größen überhaupt als Indikatoren für eine spezielle Branchenentwicklung dienen können, das für Unternehmen der Wohnungswirtschaft wichtigste gesamtwirtschaftliche Aggregat sein. Als

stimulierende Faktoren für den privaten Konsum galten vor allem die mit mehr als 43 Millionen Menschen hohe Zahl der Beschäftigten in Deutschland und der anhaltend niedrige Ölpreis. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen waren also günstig. Hinzu kam, dass die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin für niedrige Zinsen sorgte und so für eine Stimulanz der Immobilienbranche, weil dadurch die Finanzierungsbedingungen günstig blieben.

#### Branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Wohnungsmarkt: Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiter zu

In der Nachfrage nach Wohnraum setzten sich 2015 die wesentlichen Trends, die bereits die letzten Jahre geprägt hatten, weiter fort: Die Zahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl mehr oder weniger konstant bleibt, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu. Zudem kamen in der zweiten Jahreshälfte Flüchtlinge und Asylsuchende in rasch wachsender Zahl nach Deutschland. Städte und Gemeinden suchen seitdem nach Wohnraum vor allem für solche Menschen, denen aller Voraussicht nach Asyl gewährt wird.

Um zu verhindern, dass eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in besonders angespannten Märkten zu übermäßigen Mietsteigerungen führt, hatte die Bundesregierung gesetzgeberische Maßnahmen angekündigt und dann auch beschlossen. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz traten Mitte 2015 Regeln in Kraft, die in angespannten Wohnungsmärkten die Mieterhöhungen bei Neuvermietung begrenzen sollen. Diese sogenannte Mietpreisbremse soll dafür sorgen, dass in besonderen Gebieten, die von den jeweiligen Landesregierungen bestimmt werden, übermäßige Mietsteigerungen unterbleiben. Anbieter von Wohnraum befürchten dadurch mittelfristig Renditeeinbußen.

Dass derlei Schutzbemühungen für Mieter zudem die Neigung, in Mietwohnungsbau zu investieren, nicht fördern, liegt auf der Hand. Zwar haben 2015 im Umfeld niedriger Zinsen Bautätigkeit und Baugenehmigungen weiter zugenommen. Aber das gilt überwiegend für Eigenheime und Wohnungen im gehobenen Preissegment, nicht für den Angebotsbereich, in dem Mieter mit mittleren oder niedrigen Einkommen zu Hause sind.

##### Mieten steigen weiter

In diesem Umfeld zunehmender Nachfrage und nur geringfügig wachsenden Angebots war auch das Jahr 2015 von einem Anstieg der Wohnungsmieten gekennzeichnet. Im Index für die Lebenshaltungskosten wird die Steigerung der darin enthaltenen Ausgaben für die Nettokaltmiete mit 1,2 Prozent im Jahresdurchschnitt beziffert. Nach einer Studie des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ lagen die Mieten bei Wiedervermietung bestehender Wohnungen allerdings um 3,0 Prozent höher als vor einem Jahr, bei Neubauten um 3,2 Prozent.

##### Immobilientransaktionsmarkt: Volumen stark gestiegen

Für ein Unternehmen, dessen wirtschaftlicher Erfolg auch von Veränderungen im Portfolio und damit von Immobilientransaktionen abhängt, sind Zustand und Entwicklung des Immobilien-

transaktionsmarktes ebenfalls von Bedeutung. Nach Erkenntnissen des Marktforschungsinstituts „bulwiengesa“ haben sich die Preise für Wohnimmobilien 2015 um 4,2 Prozent erhöht. Sie sind damit im elften Jahr hintereinander gestiegen. Das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien hat 2015 nach Berechnungen des Beratungsunternehmens Ernst & Young 23,5 Milliarden Euro erreicht und damit fast doppelt so hoch gelegen wie im Vorjahr. Es war maßgeblich von den Konsolidierungsbestrebungen deutscher Wohnungsgesellschaften geprägt. So machten allein die drei größten Einzeltransaktionen die Hälfte des gesamten Umsatzes aus. In beiden Entwicklungen drückt sich die anhaltend hohe Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes aus, die laut Umfrage von Ernst & Young unter wesentlichen Marktteilnehmern auch 2016 anhalten sollte.

#### Konsolidierung in der Immobilienbranche fortgesetzt

Der Konsolidierungsprozess, der die Struktur der Wohnimmobilienbranche schon 2014 stark verändert hatte, prägte die Branche auch im Jahr 2015. Darin spielte auch die WESTGRUND AG eine Rolle – als Übernahmeobjekt der ADLER Real Estate AG. ADLER übernahm zudem im dritten Quartal mit der Beteiligung von 24,9 Prozent am Aktienkapital der österreichischen conwert Immobilien Invest SE. Zuvor war ein Angebot der Deutsche Wohnen AG für die conwert gescheitert, das allen Aktionären galt. Später machte die Deutsche Wohnen, zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland, ein Angebot für die LEG Immobilien AG. Dieses Angebot wiederum wurde hinfällig, nachdem sich die Vonovia AG, die größte deutsche Immobiliengesellschaft mit Börsennotierung entschlossen hatte, für die Deutsche Wohnen zu bieten. Dieser Übernahmeversuch scheiterte allerdings im Februar 2016, weil das geforderte Annahmequorum für das Angebot nicht erreicht wurde.

#### Subventionsmaßnahmen für mehr Wohnraum

Die hohe – und weiter wachsende Zahl – von Flüchtlingen stellt den Wohnungsmarkt vor besondere Herausforderungen. Wie viele zusätzliche Wohnungen benötigt werden, hängt dabei von der Frage ab, mit welcher Zahl von Menschen aus anderen Ländern zu rechnen ist, die auf Dauer in Deutschland bleiben werden. Und davon, in welchem Umfang der aktuelle Leerstand zur Unterbringung genutzt werden kann. Weitgehend unbestritten ist, dass die absehbare Neubauproduktion - die Zahl der Baugenehmigungen lag Ende 2015 bei rund 300.000 Wohnungen – nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken.

Um den Bau von Wohnungen im Segment des „bezahlbaren“ Wohnraums zu beleben, hat die Bundesregierung Anfang 2016 deshalb entsprechende finanzielle Fördermaßnahmen beschlossen, die sich im Wesentlichen auf Sonderabschreibungen beim Bau preiswerter Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt beziehen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich der Nachfrageüberhang im Laufe der nächsten Jahre nach und nach verringert.

## Geschäftsverlauf

	2015	2014	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	742	766	-24	-3%
Bestandsveränderung	46	14	32	-229%
Gesamtleistung	788	780	8	1%
Materialaufwand	-536	-549	13	2%
Rohertrag	252	231	21	9%
Personalaufwand	-5.668	-1.852	-3.816	-206%
Sonstige Aufwendungen	-4.117	-16.422	12.329	75%
Sonstige Erträge	5.387	2.247	3.140	140%
EBITDA	-4.146	-15.796	1.674	-74%
Abschreibungen	-117	-110	-7	-6%
EBIT	-4.263	-15.906	11.667	73%
Finanzergebnis	-1.608	-2.804	1.197	-43%
Neutrales Ergebnis	-268	101	-394	-67%
Jahresergebnis	-6.139	-18.609	12.470	

Die WESTGRUND AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil ihres Jahresergebnisses resultiert demzufolge aus ihren Beteiligungsgesellschaften und auch in der Zukunft wird die WESTGRUND AG wesentliche Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und -abführungen aus den Tochtergesellschaften erzielen können.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von 5,3 Millionen Euro erwirtschaftet.

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2015 auf 5,7 Millionen Euro. Das waren 3,8 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (1,8 Millionen Euro). Allerdings sind sie zum Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar. Zum einen enthalten die Aufwendungen 2015 einen einmaligen Betrag von 3,9 Millionen Euro, der im Zusammenhang mit der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG in 2015 entstanden ist. Er resultiert in Höhe von 3,2 Millionen Euro aus dem Barausgleich für begebene Aktienoptionen, der den Optionsberechtigten im Fall eines Kontrollwechsels zustand. Zudem wurden Abfindungen in einer Größenordnung von 0,7 Millionen Euro gezahlt.

Andererseits ist seit dem Übergang der Westgrund Mitarbeiter aus den zentralen Funktionen in die ADLER Real Estate Service GmbH in der Zentrale der WESTGRUND AG nur noch ein Mitarbeiter beschäftigt, was im vierten Quartal 2015 zu entsprechenden Einsparungen bei den Personalaufwendungen geführt hat.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich in 2015 deutlich reduziert, insbesondere weil die Sondereffekte aus 2014 im Zusammenhang mit Portfolioankäufen und deren Finanzierung in 2015 nicht mehr angefallen sind.

Aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag konnte ein Ertrag in Höhe von 0,9 Millionen Euro realisiert werden. Das Zinsergebnis war mit 0,6 Millionen positiv, insbesondere weil die verzinslichen Forderungen gegen verbundene im Jahresvergleich stark zugenommen haben. Weiterhin wurde in 2015 auf eine Beteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 3,8 Millionen Euro vorgenommen, so dass das Finanzergebnis in 2015 insgesamt deutlich negativ ist.

Der Jahresfehlbetrag belief sich auf 6,1 Millionen Euro nach 18,6 Millionen Euro im Vorjahr.

Auf Konzernebene haben sich im IFRS-Konzernjahresüberschuss von 75,0 Millionen Euro insbesondere die positiven Effekte aus der erforderlichen Neubewertung von Bestandsimmobilien (EUR 59,4 Mio. inkl. latenter Steuern) ausgewirkt.

## Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Sachanlagen	3.258	1,5	3.488	1,5	-230
Finanzanlagen	129.908	58,7	132.712	58,4	-2.804
Anlagevermögen	133.166	60,2	136.200	59,9	-3.034
Vorräte	411	0,2	425	0,2	-14
Lieferforderungen	77	0,0	135	0,1	-58
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	82.872	37,5	56.579	24,9	26.293
Sonstige Aktiva	477	0,2	173	0,1	304
Flüssige Mittel	4.246	1,9	33.906	14,9	-29.660
Umlaufvermögen	88.083	39,8	91.218	40,1	-3.135
	221.249	100,0	227.418	100,0	-6.169
<b>Passiva</b>					
Gezeichnetes Kapital	79.385	35,9	73.975	32,5	5.409
Rücklagen	136.756	61,8	125.214	55,1	11.542
Bilanzverlust	-26.858	-12,1	-20.719	-9,1	-6.138
Eigenkapital	189.283	85,6	178.470	78,5	10.813
Bankverbindlichkeiten	16.026	7,2	13.652	6,0	2.374
Anleihen	608	0,3	17.543	7,7	-16.935
Langfristiges Fremdkapital	16.634	7,5	31.195	13,7	-14.561
Rückstellungen	3.195	1,4	3.703	1,6	-508
Bankverbindlichkeiten	333	0,2	3.040	1,3	-2.707
Erhaltene Anzahlungen	193	0,1	193	0,1	0
Lieferantenverbindlichkeiten	205	0,1	242	0,1	-37
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	11.104	5,0	4.217	1,9	6.887
Sonstige Verbindlichkeiten	302	0,1	6.358	2,8	-6.056
Kurzfristiges Fremdkapital	15.369	6,9	17.753	7,8	-2.421
	221.286	100,0	227.418	100,0	-6.169

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert und insbesondere die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen. In 2015 kam es hier zu außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,3 Millionen Euro.

Bei den Finanzanlagen kam es in 2015 zu einer außerplanmäßigen Abschreibung auf eine Beteiligung in Höhe von 3,8 Millionen Euro. Weiterhin hat sich bei einer Beteiligung des Finanz-

anlagevermögens der Buchwert um 1,0 Millionen Euro als Folge eines Forderungsverzichts erhöht, so dass sich die Finanzanlagen insgesamt um 2,8 Millionen vermindert haben.

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

Das Eigenkapital hat sich in 2015 insbesondere aufgrund der erfolgten Wandlungen der bestehenden Pflichtwandelanleihe trotz des negativen Jahresergebnisses erhöht.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um ein Darlehen, welches zur Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an einer Tochtergesellschaft aufgenommen wurde. Dieses wurde in 2014 langfristig refinanziert.

#### Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres 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:

	TEUR	Vorj.: TEUR
Periodenergebnis	-6.139	-17.466
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	407	110
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Finanzanlagen	3.835	0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-508	602
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	350
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-232	147
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.094	4.592
-/+ Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-421	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-580	3.948
- Sonstige Beteiligungserträge	-911	-1.143

=	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>-10.643</u>	<u>-8.860</u>
		TEUR	Vorj.: TEUR
+	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	1	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlage-vermögen und für immaterielle Vermögensgegenstände	-177	-37
+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	475	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlage-vermögen	-26	-270
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-7.000	0
+	Erhaltene Zinsen	<u>5</u>	<u>12</u>
=	Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	<u>-6.722</u>	<u>-295</u>
		TEUR	Vorj.: TEUR
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	17	148.290
+/-	Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-10.943	-125.505
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	46.000
-	Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-) Krediten	-333	-26.135
-	Gezahlte Zinsen	<u>-1.036</u>	<u>-2.037</u>
=	Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-12.295</u>	<u>40.613</u>
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-29.660	31.458
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>33.906</u>	<u>2.448</u>
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>4.246</u>	<u>33.906</u>

Von dem Finanzmittelfonds steht ein Teilbetrag von TEUR 2.223 nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

Die Westgrund-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dieses Netzwerk war im abgelaufenen Geschäftsjahr ein wesentlicher Faktor zur Realisierung der Kapital- und Immobilienmarkttransaktionen.

#### Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 sind alle Mitarbeiter der WESTGRUND AG, die sich für eine Weiterbeschäftigung in der neuen Struktur entschieden haben, in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Dadurch wird die Integration gefördert und sichergestellt, dass das Asset Management für alle Immobilienbestände des ADLER Konzerns zentral und einheitlich ausfällt. In den zentralen Funktionen hat Westgrund also keine eigenen Mitarbeiter mehr, sondern bedient sich der Dienste ihrer früheren Mitarbeiter über vertragliche Regelungen mit der ADLER Real Estate Service GmbH. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse zu ADLER abgewandert.

Der Westgrund-Teilkonzern beschäftigt nur noch 9 Vollzeitmitarbeiter dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

#### Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Auch nach der konzerninternen Restrukturierung im vierten Quartal 2015 hat sich an der Art und Weise, wie die externen Partner, die für das Property-Management zuständig sind, anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt und überwacht werden, nichts geändert. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden weiterhin regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden im Gespräch zwischen dem zuständigen Mitarbeiter des Asset-Managements und dem Property-Manager Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

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

#### Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 wurde Arndt Krienen zum Mitglied des Vorstands der ADLER Real Estate AG berufen. Seine Funktion als Vorstand der WESTGRUND AG bleibt davon aber unberührt.

Sonstige Ereignisse, die für die WESTGRUND AG von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags- Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens führen könnten, haben zwischen Ende des Geschäftsjahres und dem Zeitpunkt der Berichterstattung nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2016 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund. Die Planungen für 2016 stehen damit unter Voraussetzungen der Koordination und Absprache, wie sie in vergangenen Jahren nicht gegeben waren. Wenn ein Prozess wie dieser zum ersten Mal eingeführt wird, ist eine vorübergehende Zunahme der Prognoseunsicherheit nicht ganz auszuschließen.

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2016 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint robust, ein Wachstum des Brutto sozialprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen in 2016 auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn die Zinswende im Verlauf des Jahres erwartet wird. Aufgrund der beobachtbaren, teils demografisch bedingten Nachfragetrends und des anhaltend hohen Zustroms von Flüchtlingen erscheint zudem die Annahme realistisch, dass die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt steigen wird. Da auch unter den veränderten Vorzeichen staatlicher Förderung mit dem Neubau einer ausreichenden Zahl zusätzlicher Wohnungen wegen der nötigen Vorlaufzeiten kurzfristig nicht zu rechnen ist, dürften sich die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erhöhen und der Vermietungsstand steigen. Auch mit gewissen Spielräumen zur Mietanpassung ist in einem derartigen Umfeld zu rechnen. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2016 erfolgreich wirtschaften zu können.

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2015 formuliert worden waren, sind im Wesentlichen eingetroffen. Daran haben auch die Übernahme durch ADLER und der nach Übernahme eingeleitete Integrationsprozess in den ADLER Konzern nichts geändert. Unter Bereinigung des in 2015 zu verzeichnenden Einmaleffektes in Höhe von 3,8 Millionen Euro aus der außerplanmäßigen Abschreibung einer Beteiligung ergibt sich ein bereinigter Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Millionen Euro, welche im Hinblick auf die im Vorjahr prognostizierten rund 2 Millionen Euro nahezu eine Punktlandung darstellt. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 der WESTGRUND AG wird wiederum maßgeblich durch die Beteiligungserträge sowie das Zinsergebnis beeinflusst. Aufgrund des gestiegenen Volumens von an Tochter-

gesellschaften ausgereichten Betriebsmitteldarlehen sowie aufgrund des reduzierten Anleihevolumens ist mit einer weiteren Verbesserung des operativen Ergebnisses zu rechnen, so dass insgesamt für die WESTGRUND AG von einem leicht positiven bis leicht negativen Jahresergebnis von 1,0 Millionen Euro bis – 1,0 Millionen Euro ausgegangen wird. Eventuelle Folgewirkungen aus der Übernahme sind in diese Prognose nicht eingeflossen.

## Risikobericht

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der WESTGRUND AG umfasst den gesamten Westgrund-Teilkonzern und ist systematisch aufgebaut. Es dient dazu, die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns zu erhalten und zu stärken, indem es Einzelrisiken identifiziert, bewertet und transparent aufbereitet. Dadurch macht es einen angemessenen Umgang mit den unterschiedlichen Einzelrisiken möglich. Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, bestandsgefährdende Risiken auf jeden Fall auszuschließen.

Das unternehmerische Risiko, also das Nutzen von Marktchancen für den wirtschaftlichen Erfolg, will und kann das Risikomanagement jedoch nicht vermeiden. Dieses Risiko muss eine auf Gewinn abzielende Gesellschaft eingehen. Unternehmerische Risiken werden daher im Rahmen der auf das Geschäftsziel ausgerichteten Aktivitäten bewusst eingegangen, wenn sie überschaubar und beherrschbar sind und gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Sofern solche Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versicherbar sind, werden sie versichert. Sofern ihre Vermeidung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Geschäftstätigkeiten hat, werden sie vermieden. Lassen sich die Risikoauswirkungen vermindern, dann fallen Entscheidungen für risikomindernde Maßnahmen auch unter Abwägung ihrer Kosten und Nutzen. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG werden zudem eigene Risikoabwägungen mit denen von ADLER abgeglichen und Maßnahmen zur Risikominderung abgestimmt.

Im Risikomanagementhandbuch hat die WESTGRUND AG die Rahmenbedingungen für ein umfassendes Risikomanagement formuliert und die konkreten Prozesse des Risikomanagements geregelt. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentation aller Risiken ab, die eine vom Management festgelegte Wertgrenze überschreiten. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet.

Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt, der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Absicherung des jeweiligen Risikos entwickeln und gegebenenfalls auch umsetzen muss. Die wesentlichen Risiken sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die für das Risikomanagement verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand, der wiederum an den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es eine Ad-Hoc-Berichterstattungspflicht bei unerwartet auftretenden Risiken.

Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Risikominderung oder -vermeidung einzuleiten. Ist der Eintritt eines Risikos wahrscheinlich oder sicher, wird es zudem hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die wirtschaftliche Berichterstattung untersucht und bewertet. Hierdurch lassen sich frühzeitig Informationen zur Einschätzung und Abbildung bilanzieller Risiken gewinnen, etwa zu drohenden Wertminderungen oder möglichen Zeitwertänderungen von Vermögenswerten. In diesem Bereich arbeitet die WESTGRUND AG eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen werden das Risikomanagement und die zugehörigen Kontrollsysteme auf Angemessenheit und Effizienz überprüft, beurteilt und bei Bedarf angepasst.

## Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden insbesondere die folgenden für die Geschäftstätigkeit des Westgrund-Teilkonzerns als wesentlich eingeschätzten Risikogruppen unterschieden und laufend überwacht:

### Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt auch der politischen Rahmenbedingungen. Neue gesetzliche Regelungen wie die sogenannte Mietpreisbremse zur Begrenzung von Mietanstiegen, Regelungen, dass Maklergebühren ausschließlich vom Vermieter getragen werden müssen oder der in fast allen Bundesländern zu beobachtende Anstieg der Grund- und Grunderwerbsteuern haben Auswirkungen auf den Immobilienmarkt als Ganzes. Vor solchen Risiken kann man sich als Einzelunternehmen jedoch kaum schützen. Man muss sie in die täglichen Geschäftsabläufe integrieren und sich darum bemühen, dass eventuell entstehende Kostenbelastungen nicht die eigene Ertragslage verschlechtern.

Ähnliches gilt für andere externe Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum oder Entwicklung des Zinsniveaus. Auch sie sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und damit für den wirtschaftlichen Erfolg der Westgrund. Im gegebenen Umfeld von stabiler Konjunktur, niedrigen Zinsen und einer anhaltend guten – durch den Zustrom von Flüchtlingen noch gestiegenen – Nachfrage nach Wohnraum, erscheinen diese Risiken für das Jahr 2016 allerdings gering.

Zinsveränderungen können zudem Einfluss auf die Marktbewertung der Renditeimmobilien und damit auch auf Gesamtleistung und Ertragsstärke der Westgrund ausüben. Dieses Risiko lässt sich nicht diversifizieren oder mindern, es muss getragen werden. Westgrund geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auf voraussehbare Zeit wertbeständig bleiben.

### Miet- und Forderungsausfallrisiko

Westgrund versteht sich als Bestandshalter von Wohnimmobilien. Die wesentliche Einnahmequelle stellen deshalb die Mieterlöse dar. Sie können geringer als erwartet ausfallen, wenn Wohnungen

nicht vermietet werden können und der Leerstand über das geplante Maß hinaus steigt. Dafür kann es unterschiedliche Gründe geben, Gründe, die von Westgrund nicht zu beeinflussen sind wie etwa Veränderungen in der Infrastruktur, der regionalen Nachfrage oder in den wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieter. Es kann aber auch sein, dass Mängel in der eigenen Organisation die Mieterlöse beeinträchtigen, etwa wenn Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden können.

Dem Risiko hoher Fluktuation oder lang anhaltender Leerstände begegnet Westgrund im Wesentlichen mit Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit. So werden Mieten in der Regel nur moderat und vor allem den lokalen Marktverhältnissen entsprechend angehoben. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes – Schönheitsreparaturen, Renovierungen und Ähnliches zielen in dieselbe Richtung. Sie werden mit Schwerpunkt auf solche Wohnobjekte umgesetzt, in denen das Leerstandsrisiko hoch ist. Derartige Maßnahmen und Entscheidungen gehören zu den wesentlichen Aufgaben des Asset-Managements, das mittlerweile in einer konzernübergreifenden Zentralfunktion der neuen Muttergesellschaft aufgegangen ist.

#### Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Diese Abhängigkeit bezieht sich nach der Übernahme durch ADLER stärker auf die Refinanzierung von auslaufenden Krediten als auf die Neufinanzierung, da eventuelle Wachstumsschritte zentral durch die neue Muttergesellschaft geplant werden.

Zur Refinanzierung stehen in 2016 Kredite im Umfang von rund einer Millionen Euro an, 2017 sind es weniger als 15 Millionen Euro. Der Refinanzierungsbedarf ist damit überschaubar und dürfte sowohl unter Aspekten der Verfügbarkeit als auch unter dem Aspekt des Zinsänderungsrisikos unproblematisch sein.

Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 2,3 Prozent (Vorjahr 2,6 Prozent) dokumentiert, dass die WESTGRUND AG mit diesem Themenkomplex in der Vergangenheit erfolgreich umzugehen wusste.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die zahlungswirksamen operativen Aufwendungen jederzeit bedient werden können. Dafür bedarf es einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Die laufende Überwachung der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanagementprozesses bei der WESTGRUND AG. Die Übernahme durch ADLER hat sich in dieser Beziehung risikomindernd ausgewirkt, weil die WESTGRUND AG im unwahrscheinlichen Fall eines außerordentlichen Liquiditätsbedarfs auch auf Ressourcen aus dem neuen Konzernverbund zurückgreifen könnte.

Die tägliche Überwachung der Liquidität findet im Rahmen einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung statt, in die alle wesentlichen erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen eingehen. Sie liegt in den Händen des Controllings.

#### Beschaffungsmarktrisiko

Da der Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien nach Übernahme durch ADLER zentral durch das neue Mutterunternehmen erfolgt, kann die WESTGRUND AG Entscheidungen zum Erwerb zusätzlicher Portfolien nicht mehr allein treffen. Entsprechend hat sich auch die Risikobewertung in die neue Konzernzentrale verlagert. Dort werden beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes erfasst und beurteilt. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein unangemessen hoher Kaufpreis gezahlt wird. Zudem kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein.

Ein dem Beschaffungsrisiko vergleichbares Risiko von Fehleinschätzungen und damit einhergehenden Vermögensverlusten besteht auch bei der Veräußerung von Wohnungsportfolien. Auch hier gilt, dass die wesentlichen Entscheidungen über Portfolio-Bereinigungen auf der Ebene der neuen Muttergesellschaft getroffen werden. Durch die Übernahme der vorher in der Westgrund-Konzernzentrale tätigen Mitarbeiter sowie die seit dem 1. Januar 2016 bestehende teilweise Personenidentität auf Vorstandsebene ist sichergestellt, dass sich die Muttergesellschaft – wie vorher die WESTGRUND AG - bei diesen Themen auf Mitarbeiter stützen kann, die nicht nur langjährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft haben, sondern auch die Westgrund-Immobilienbestände aus eigener Anschauung gut kennen. Zudem sind regelmäßig externe Berater mit ebenfalls spezialisiertem Fachhintergrund eingebunden. Auf diese Weise wird das Risiko von Fehlentscheidungen gering gehalten.

#### Personelle Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der WESTGRUND AG hängt maßgeblich von den personellen Ressourcen und den organisatorischen Strukturen ab, auf die die Gesellschaft zugreifen kann. Im Zuge der Übernahme durch ADLER sind alle Mitarbeiter, die in zentralen Funktionen weiterhin für die Gesellschaft tätig bleiben wollten, in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Dort sind sie aber weiterhin mit den Aufgaben des Asset Managements, des Controllings oder der Finanzierung für die WESTGRUND AG betraut.

Es gibt keine Garantie, dass die neue Organisationsform den Anforderungen des täglichen Geschäfts in gleicher Weise gewachsen ist wie die alte. Das Risiko eines Abfalls der Leistungsfähigkeit ist aber gering, da einerseits eine hohe personelle Kontinuität gewahrt bleibt und andererseits die Integration des Asset Managements und anderer zentraler Funktionen den Austausch von Know-how innerhalb des ADLER Konzerns verbessert. Davon kann auch die WESTGRUND AG profitieren.

Unter den neuen Voraussetzungen haben sich die Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter, die sich um die Angelegenheiten der WESTGRUND AG kümmern, wenig geändert - auch wenn sie mittlerweile formal bei ADLER beschäftigt sind. Sie arbeiten in einem kleinen, professionell ausgerichteten Team, das dem Einzelnen einen großen Freiraum zur Entfaltung seiner Fähigkeiten bietet. Unter diesen Bedingungen ist zu erwarten, dass frei werdende oder neue Positionen jederzeit mit ausreichend fachkundigem Personal besetzt werden können.

#### Organisationsrisiken

Wie in jedem Konzern, so ergeben sich auch bei der WESTGRUND AG Risiken aus der eigenen Organisation. Sie kann mangelhaft oder ineffizient sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden oder gar nicht besetzt sein, Informationen nicht zur rechten Zeit an der richtigen Stelle ankommen, Entscheidungswege unnötig lang oder undurchsichtig sein, Kompetenzen nicht klar genug geregelt, nötige Kontrollen können fehlen oder unzureichend vorgenommen werden.

Diesen Risiken baut die WESTGRUND AG mit einer schlanken Organisation vor, in welcher der tägliche und enge Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich ist. Unstimmigkeiten in den Arbeitsabläufen können so schnell und unbürokratisch behoben werden. Das hat sich auch dadurch nicht geändert, dass die Mitarbeiter in den zentralen Funktionen formal nicht mehr zur WESTGRUND AG gehören. In der Zusammenarbeit mit den externen Property-Managern, die vor Ort im Kundenkontakt für das operative Geschäft zuständig sind, halten klare Vorgaben für Mieterlöse, Leerstände und Investitionen die Risiken von Fehlentwicklungen gering. Die Vorgaben werden Monat für Monat im Sinne von Soll-Ist-Vergleichen überwacht.

#### Übernahmerisiken

Die WESTGRUND AG ist in einer Branche tätig, die in den letzten Jahren einen intensiven Konsolidierungsprozess erfahren hat. So war es nicht unbedingt verwunderlich, dass die Gesellschaft selbst Gegenstand eines Übernahmeangebots geworden ist, Mitte 2015 ihre Selbstständigkeit verloren hat und seitdem zum ADLER Konzern gehört. ADLER hat aber den Westgrund Aktionären einen fairen Aufpreis geboten. Das spricht dafür, dass auch das Westgrund-Management in angemessener Weise mit diesem Risiko umgegangen ist.

Als Teil des ADLER Konzerns unterliegt die WESTGRUND AG dem Risiko, dass die Muttergesellschaft möglicherweise daran interessiert sein könnte, auch die restlichen Aktien zu erwerben und dann die Gesellschaft von der Börse zu nehmen oder gänzlich aufzulösen. In dem Fall würde die WESTGRUND AG als eigenständige Gesellschaft nicht weiter existieren. Dieses Risiko kann die WESTGRUND AG nicht beeinflussen.

#### Ergebnisabführungsverträge

Im Geschäftsjahr 2011 hat die WESTGRUND AG mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, mit welchem sich das Tochterunternehmen verpflichtet, seine Gewinne vollständig abzuführen. Im Gegenzug dazu hat sich die WESTGRUND AG verpflichtet, Verluste der Tochtergesellschaft vollständig auszugleichen.

#### Weitere Risiken

Das wesentliche Vermögen der Westgrund - Unternehmensgruppe besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres 2015 einen Bilanzwert von 888,1 Millionen Euro hatten. Dieser Bestand ist zwangsläufig Wertänderungsrisiken ausgesetzt. Im negativen Fall einer Wertminderung oder eines Wertverlustes, etwa durch Naturgewalten oder durch menschliches Einwirken, wird diesen Risiken im Rahmen einer zum Teil gesetzlich vorge-

schriebenen Versicherungslösung vorgebeugt, die den größten Teil dieser möglichen Schäden abdeckt.

Versichert sind zudem Ertragsausfälle, die sich zwangsläufig ergäben, wenn eine Immobilie vom Tag eines Schadenfalls bis zum Zeitpunkt seiner Behebung vorübergehend nicht oder nur teilweise genutzt werden könnte. Da die Versicherung des Risikos von Schäden im Bestand zur täglichen, teils gesetzlich vorgeschriebenen Routine in Immobilienunternehmen gehört, werden diese Risiken nicht einzeln im Risikobericht erfasst oder quantifiziert.

Aus der Geschäftstätigkeit ergeben sich zwangsläufig weitere Risiken im Zusammenhang mit den vielfältigen wirtschaftlichen Beziehungen, die eine Gesellschaft in der Größenordnung der WESTGRUND AG einschließlich ihrer Tochtergesellschaften unterhält. Unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeit und denkbarem Schadensmaß stellen sie sich jedoch als unwesentlich dar. Sie werden deshalb an dieser Stelle nicht weiter erörtert. Es findet aber im Rahmen des Risikomanagements eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Risiken und ihrer Einschätzung statt.

Außerdem gilt für alle Risiken, dass sie, sollte ihr Eintritt als überwiegend wahrscheinlich angesehen werden, im Einzel- und auch im Konzernabschluss in der dafür vorgesehenen Weise – Wertberichtigungen, Rückstellungen etc. – abgebildet und kommentiert werden.

Das bestehende Risikomanagementsystem wird weiterentwickelt, um die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Zur Weiterentwicklung gehört auch der Abgleich mit und die Integration in das Risikomanagementsystem der Muttergesellschaft.

Der Vorstand ist davon überzeugt, im Rahmen des Risikomanagements die wesentlichen Risiken des Geschäfts identifiziert und hinreichend abgedeckt zu haben. Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

#### Chancenbericht

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2016 aus Sicht von Immobilienunternehmen positiv entwickeln wird, weil die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich deutlich stärker zunehmen wird als das Angebot. Die Diskrepanz wurde in der Vergangenheit dadurch ausgelöst, dass immer mehr Menschen allein wohnen wollen oder müssen, und dass sie städtisches Wohnen ländlichen Standorten vorziehen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird mittlerweile noch dadurch verstärkt, dass eine große und wachsende Zahl von Flüchtlingen feste, dauerhafte Unterkünfte benötigt.

Die WESTGRUND AG hat bereits in der zweiten Jahreshälfte überall dort Kontakt zu Städten, Gemeinden und Landkreisen gesucht, wo geeignete leerstehende Wohnungen aus dem eigenen Bestand bzw. dem Bestand von Tochterunternehmen angeboten werden konnten. In zahlreichen Fällen sind Flüchtlinge in den Wohnanlagen auch untergekommen. Die WESTGRUND AG rechnet

damit, auf diesem Weg 2016 zusätzliche Wohnungen vermieten zu können. Darin liegt eine Chance, den wohnungswirtschaftlichen Erfolg zu verbessern.

Dass die Vermietung an Asylanten nicht ganz ohne Risiko ist, liegt auf der Hand. Denn Asylanten sind, von ihrer eigenen Zielsetzung her, zunächst nur an einem vorübergehenden Aufenthalt im Gastland interessiert. Wenn der Grund wegfällt, der sie aus ihrem Heimatland vertrieben hat, werden viele dorthin zurückkehren wollen. Sie sind also zunächst nicht als Dauermieter zu betrachten. Außerdem besteht immer das Risiko, dass die räumliche Nähe zu Flüchtlingen vorhandenen Mietern nicht passt und sie deswegen aus Wohnanlagen ausziehen, wenn Asylanten in großer Zahl einziehen. Die WESTGRUND AG sieht daher die besten Integrationschancen, wenn Asylanten und ihre Familien, wie bisher der Fall, immer nur punktuell und einzeln in Wohnanlagen untergebracht werden.

Im zweiten Halbjahr 2015 hat ein Tochterunternehmen der WESTGRUND AG das „Ajax“-Portfolio mit knapp 2.700 Wohneinheiten übernommen. Das Portfolio wies einen vergleichsweise hohen Leerstand auf. Dieser Leerstand lässt sich nach Auffassung des Managements durch unterschiedliche Maßnahmen verringern. Diese Maßnahmen sind auch bereits initiiert. Bis sie sich positiv auch in den Ergebnissen niederschlagen, braucht es aber seine Zeit. Gleichwohl liegt darin eine Chance auf Verbesserung des wohnungswirtschaftlichen Ergebnisses.

Chancen auf der Aufwandsseite ergeben sich durch die zum Teil bereits umgesetzte Zusammenlegung von Aktivitäten im ADLER Konzern. Sie sollten Synergieeffekte auslösen, die anteilig auch der WESTGRUND AG zu Gute kommen. Dabei geht es im Wesentlichen um die Bündelung von externen Dienstleistungen, die zunehmende Übernahme von Aufgaben im Property Management durch konzerneigene Gesellschaften, die Nutzung einheitlicher Infrastruktur wie zum Beispiel der IT-Systeme oder die Vermeidung von Doppelarbeit.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem zielt darauf ab, das Vermögen der Westgrund-Unternehmensgruppe zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Dafür ist im Rahmen des Risikomanagementsystems ein internes Kontrollsystem eingerichtet worden, zu dessen Aufgabe auch gehört, die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sicherzustellen sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten.

Im Rahmen dieses Systems wurden die einzelnen Funktionsbereiche analysiert, nach ihren Aufgaben organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten werden getrennt erledigt, Kontrollspannen angemessen dimensioniert. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird mit der Maßgabe geachtet, dass Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie zum Beispiel IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

Die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen in der Aufbau- und Ablauforganisation stellen die Integrität von Daten und Angaben sicher, die in die Finanzberichte eingehen. Außer-

dem stellen sie sicher, dass Jahres- und Konzern-Abschlüsse sowie unterjährige Quartalsabschlüsse regelungskonform erstellt werden.

Die operative Buchhaltung der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften erfolgt nach einheitlichen Vorgaben. Die laufende Finanzbuchhaltung aller Gesellschaften wird im zentralen Controlling regelmäßigen Soll-Ist-Vergleichen unterzogen. Die in die Abschlusserstellung und -überwachung sowie die Abschlussanalyse eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend qualifiziert und verfügen über das notwendige Immobilienfachwissen. Ihnen stehen bei Bedarf zudem externe Fachleute zur Seite. Vorgaben zur konzerneinheitlichen Bilanzierung und Bewertung der in den Westgrund-Konzern-Abschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgen zentral durch die WESTGRUND AG, die sich nach der Übernahme durch ADLER sukzessive an die entsprechenden Grundsätze der neuen Konzernmutter anlehnt. Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung für den Westgrund Konzern sind klar definiert.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammengearbeitet. Darüber hinaus wirkt ein externer Wirtschaftsprüfer qualitätssichernd auch im Abschlusserstellungsprozess mit. Der Vorstand überwacht ausgewählte Posten des Konzern-Abschlusses und damit zusammenhängende Finanzkennzahlen. Die Personalstärke im Berichtswesen wurde insbesondere im Geschäftsjahr 2014 dem erhöhten Immobilienbestandsvolumen angepasst.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder das Risikomanagementsystem noch das interne Kontrollsystem absolute Sicherheit gewährleisten, dass die vorgegebenen Ziele auch erreicht werden. Wie alle Entscheidungen können auch solche zur Errichtung angemessener Systeme fehlerhaft sein.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

Des Weiteren bestehen zehn Zinsswaps mit einem Volumen von EUR 83,4 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

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

#### Zinsrisiko / Sicherungsbeziehungen

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem die Gesellschaft ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Die Steuerung des Zinsaufwands sowohl in der Gesellschaft wie auch im Konzern erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzerngesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht. Das langfristige, fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 476,3 Mio.

#### Ausfallrisiko

Die Unternehmensgruppe schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass die Gesellschaft keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen begrenzt. In der Unternehmensgruppe bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Die Finanzierung der Immobilieninvestitionen in den jeweiligen Konzernunternehmen wird in Teilen von der WESTGRUND AG voll oder in Mithaft übernommen. Daneben bestehen für von den Tochtergesellschaften abgeschlossene Darlehensverträge mit Kreditinstituten Bürgschaften seitens der WESTGRUND AG. Das Ausfallrisiko umfasst daher neben dem ausgewiesenen Forderungsbestand auch die Inanspruchnahme aus den latenten Haftungszusagen.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

#### Liquiditätsrisiko

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

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

Auf die zehn in 2014 abgeschlossenen Zinsswaps sind bis zum Auslauf der ersten Swaps in vier Jahren jährlich feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,5 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen vier und neun Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2015 vollständig eingehalten wurden.

### Kapitalmanagement

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

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den auf die Aktionäre entfallenden Inhaberstückaktien (Gezeichnetes Kapital) und den auf die Aktionäre entfallenden Rücklagen.

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

### Vergütungsbericht

Die Struktur des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung für jedes Vorstandsmitglied setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhielt der Vorstand in der Vergangenheit zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt.

Die mit den Mitgliedern des Vorstands abgeschlossenen Dienstverträge weisen branchenübliche Laufzeiten von zwei bis vier Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgabe des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage und die Erfolgs- und

Zukunftsansichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind von den Vorstandsmitgliedern 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.

Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen wurde für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1, Satz 3, 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt. Aufgrund des in 2015 erfolgten Barausgleichs auch für die den Mitgliedern des Vorstands gewährten Aktienoptionen ist diese Regelung ab 2016 gegenstandslos. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist aktuell nicht vorgesehen.

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

Berichterstattung nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.384.414 Euro (Vorjahr: 73.975.244 Euro). Es ist eingeteilt in 79.384.414 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. 94,9 Prozent des Aktienkapitals werden laut Meldung vom 23. Juni 2015 von der ADLER Real Estate AG gehalten. Am Jahresende liegt dieser Anteil bei 94,1 Prozent, weil neue Aktien durch Wandlung von Teilen der ausstehenden Pflichtwandelschuldverschreibung entstanden sind. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

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

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Zudem wurden im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2008 bereits Aktienoptionen an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben.

Die Ermächtigungsbeschlüsse für diese Aktienoptionsprogramme erlaubten dabei, für den Fall eines Change of Control vorzusehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt oder von der Gesellschaft gekündigt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Von diesen Ermächtigungen haben Vorstand und Aufsichtsrat Gebrauch gemacht. Daher haben Mitarbeiter und Vorstände nach Übernahme der Mehrheit der WESTGRUND AG Aktien durch ADLER einen Barausgleich ihrer Aktienoptionen verlangt. In Zusammenhang mit diesen Aktienoptionen belief sich die Summe der Auszahlungen auf 3,3 Millionen Euro.

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 von den Unternehmen der Westgrund-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor. Nur in einem Fall war ein Sonderkündigungsrecht für diesen Fall vereinbart worden. Auf dieses Sonderkündigungsrecht hat der Kreditgeber aber verzichtet, sodass die Übernahme keinerlei Notwendigkeit zur Neufinanzierung ausgelöst hat.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. In den Anleihebedingungen ist gemäß § 15 geregelt, dass den Anleihegläubigern im Falle eines von der Anleiheschuldnerin bekannt gemachten Kontrollwechsels ein vorzeitiges Wandlungsrecht gemäß den dafür vorgesehenen Bestimmungen der Anleihebedingungen zusteht. Davon haben zahlreiche Inhaber der Anleihe Gebrauch gemacht. Im Angebotszeitraum für die Übernahme sind durch Wandlung rund 4,8 Millionen neue Westgrund Aktien entstanden. Eine Wandlungspflicht ist für den Fall des Change of Control nicht vorgesehen. Sie entsteht erst am Ende der Laufzeit am 22. April 2016.

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.westgrund.de](http://www.westgrund.de)) öffentlich zugänglich.

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit den in der Entsprechenserklärung vom 14. August 2015 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

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

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

Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 6 des Kodex wird auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet, weil

die Grundzüge des Vergütungssystems und die genaue Höhe der jeweiligen Vergütungen bereits im Jahresabschluss beschrieben und genannt sind.

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

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet.

Abweichend von Ziffer 5.3.2 ist ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen.

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

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

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

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

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

Schlussklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 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 Geschäftsergebnisses und die Lage der WESTGRUND AG so dargestellt hat, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben werden.

Berlin, 22. März 2016

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Arndt Krienen  
Vorstand

WESTGRUND Aktiengesellschaft,  
Berlin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und den Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 22. März 2016

DHPG Audit GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

(Alefelder)  
Wirtschaftsprüferin

(Güntgen)  
Wirtschaftsprüfer