BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die LEG Immobilien SE, Düsseldorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nichtfinanziellen Konzernbericht nach §§ 315b und 315c HGB, auf den im Konzernlagebericht verwiesen wird, sowie die im Konzernlagebericht als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, den nichtfinanziellen Konzernbericht sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Abbildung und Bewertung von Finanzschulden und des zugehörigen Hedge Accountings
3. Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition im Konzernabschluss

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)

b) Prüferisches Vorgehen

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von Mio. EUR 19.067,7 (Vorjahr: Mio. EUR 14.582,7) ausgewiesen. Die LEG Immobilien SE bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mio. EUR 1.863,7 (Vorjahr: Mio. EUR 1.170,4) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen im operativen Ergebnis der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gehen die gesetzlichen Vertreter davon aus, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss – es handelt sich im Wesentlichen um leerstehende Gebäude – wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die LEG Immobilien SE am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z.B. Dokumente von Gutachterausschüssen sowie öffentlich zugängliche und kostenpflichtige Marktdatenbanken für Immobilien). Zusätzlich wird durch einen unabhängigen externen Gutachter ein Bewertungsgutachten erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Die erwarteten Zahlungsströme werden vor allem durch die angesetzten Mieten, Leerstände und Instandhaltungskosten beeinflusst. Der Diskontierungssatz wird insbesondere durch die am Markt getätigten Verkäufe bestimmt. Der Kapitalisierungszins steht unter anderem in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Objekte sowie der erwarteten Wachstumsrate der Zahlungsströme.

Aus unserer Sicht war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit Ermessensspielräumen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung dieser Immobilien und zu den damit verbundenen Ermessenspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernanhangs enthalten.

b) Wir haben die Angemessenheit des Bewertungsverfahrens und die Bewertungsergebnisse geprüft. Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation der Immobilienbewertung im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der LEG Immobilien SE geprüft.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue Vergleichsrechnung anhand eines Discounted-Cashflow-Verfahrens oder auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir in Stichproben Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um insbesondere die angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der LEG Immobilien SE beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in dem Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die internen Bewertungsergebnisse mit denen des entsprechenden Gutachtens verglichen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für Investment Properties geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

2. Abbildung und Bewertung von Finanzschulden und des zugehörigen Hedge Accountings

a) In dem Konzernabschluss der LEG Immobilien SE werden zum 31. Dezember 2021 Finanzschulden in Höhe von Mio. EUR 8.885,2 ausgewiesen (Vorjahr: Mio. EUR 5.869,0). Die Finanzschulden erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Emission von Unternehmensanleihen mit einem IFRS Buchwert in Höhe von insgesamt Mio. EUR 1.685,3.

Die Finanzschulden beinhalten zwei Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennwert von Mio. EUR 400,0 sowie Mio. EUR 550,0. Sowohl das Wandlungsrecht als auch die Basisschuldkomponente der Wandelschuldverschreibungen werden als Fremdkapital klassifiziert. Die Anleihebedingungen enthalten bei Wandlung eine Barausgleichsoption für die LEG Immobilien SE, aufgrund derer die gesetzlichen Vertreter die Anleihen als Fremdkapitalinstrument klassifizieren. Die Buchwerte der beiden im Bestand befindlichen Wandelschuldverschreibungen (Basisschuldkomponente) betragen Mio. EUR 919,3 (Vorjahr: Mio. EUR 913,4) und die Buchwerte der zugehörigen eingebetteten Derivate (Wandlungsrechte) Mio. EUR 123,4 (Vorjahr: Mio. EUR 127,0).

Die Veränderung der eingebetteten Derivate im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus Bewertungseffekten in Höhe von Mio. EUR 3,5, welche im Ergebnis aus Marktbewertung von Derivaten ausgewiesen werden.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt.

Zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung schließen die gesetzlichen Vertreter der LEG Immobilien SE derivative Finanzinstrumente ab. Deren Bilanzierung erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate erfolgt ergebniswirksam, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IFRS 9 vorliegt. Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Finanzschulden besteht ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Aufgrund des bestehenden Ermessensspielraums bei der Bewertung und dem sachgerechten Ausweis der Finanzinstrumente, insbesondere auch dem Hedge Accounting, waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Finanzschulden und zu den damit verbundenen Ermessensspielräumen bzw. Schätzungen sind in Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie im Abschnitt E. Erläuterungen zur Konzernbilanz des Konzernanhangs enthalten.

b) Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden einschließlich der Eigenkapital- und Ergebniseffekte aus derivativen Finanzinstrumenten haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Risk Advisory hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir ein Verständnis über das eingerichtete interne Kontrollsystem erlangt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgte eine analytische Prüfung über den gesamten Bestand in Bezug auf die Bewertung der Finanzschulden. Die bilanzierten Wandelschuldverschreibungen wurden hinsichtlich Ansatz, Bewertung und Ausweis beurteilt.

Bei der Prüfung der beizulegenden Zeitwerte der originären Finanzinstrumente haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und der verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert haben wir ebenfalls bei der Effektivitätsermittlung der Derivate im Hedge Accounting berücksichtigt. In Bezug auf die Dokumentation des Hedge Accountings haben wir nachvollzogen, ob diese den Anforderungen des IFRS 9 entspricht. Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden und Finanzinstrumente haben wir in Stichproben Bankbestätigungen eingeholt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der erforderlichen Angaben im Konzernanhang beurteilt.

3. Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition im Konzernabschluss

a) Mit notarieller Urkunde vom 30. November/1. Dezember 2021 erwarb ein Tochterunternehmen der LEG Immobilien SE sämtliche Anteile an 13 bestandshaltenden Immobiliengesellschaften von der Adler Group SA, Luxemburg. Der Vollzug des Erwerbs stand in Abhängigkeit von vereinbarten Bedingungen. Der dingliche Übergang wurde für den 31. Dezember 2021 vereinbart. Die übertragene Gegenleistung betrug vorläufig Mio. EUR 1.321,6 und wurde am 29. Dezember 2021 gezahlt und der Vollzug zu diesem Tag vertraglich vereinbart. Basis der Kaufpreisfindung war eine vorgenommene eigenständige Bewertung der Immobilienbestände. Wesentliche Bankverbindlichkeiten wurden nicht übernommen.

Zeitgleich zum Erwerb der oben genannten Anteile erwarb dieses Tochterunternehmen der LEG Immobilien SE in einer weiteren Transaktion von der Adler Real Estate AG, Berlin, einem Tochterunternehmen der Adler Group SA, Luxemburg, insgesamt 6,8 % der Anteile an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande, zu einem Kaufpreis von Mio. EUR 75,0. Für weitere 63,0 % der Aktien an dieser Gesellschaft sicherte sich dieses Tochterunternehmen das exklusive Recht, diese im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots zu erwerben. Adler verpflichtet sich in dem zwischen den Parteien abgeschlossenen „Tender Commitment“ unwiderruflich, das Angebot anzunehmen, sofern ein Mindestpreis für die Anteile nicht unterschritten wird. Die Laufzeit dieses „Tender Commitment“ endet am 30. September 2022. Als Gegenleistung für das Tender Commitment wurde ein Betrag von EUR Mio. 7,5 vereinbart. Die Zahlung des Gesamtkaufpreises erfolgte am 7. Dezember 2021.

Die LEG Immobilien SE hat die Erstkonsolidierung der 13 erworbenen Gesellschaften zum 29. Dezember 2021 vorgenommen.

Unter Berücksichtigung des erworbenen Nettovermögens in Höhe von Mio. EUR 1.050,5 ergab sich ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von Mio. EUR 271,1.

Die Anteile an der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande, hat die LEG Immobilien SE zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs am 7. Dezember 2021 und das Tenderrecht am 1. Dezember 2021 mit Abschluss des Vertrages im Konzernabschluss erfasst. Eine Konsolidierung dieser Gesellschaft erfolgte nicht.
Zur Vorbereitung des Erwerbs der 13 Gesellschaften haben die gesetzlichen Vertreter eine technische, steuerliche, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch externe Berater durchführen lassen. Die eigentliche Bestimmung und Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben die gesetzlichen Vertreter ohne Einbindung eines externen Beraters vorgenommen.

Im Rahmen der Beurteilung von Art und Umfang der Erfassung der oben beschriebenen Transaktionen im Konzernabschluss der LEG Immobilien SE waren ermessensbehaftete Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter erforderlich. Insbesondere war durch sie auch zu beurteilen, ob zum Stichtag jeweils eine Beherrschung vorlag, die eine Konsolidierung der Gesellschaft erfordert, oder ob beide Transaktionen im Rahmen der Konsolidierung zusammenzufassen sind. Bei der Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten für Investment Properties bestehen in erheblichem Maß Beurteilungsspielräume, die Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter erfordern.

Es besteht das Risiko, dass die Einbeziehung der Gesellschaften in den Konzernabschluss der LEG Immobilien SE fehlerhaft erfolgte, ferner das Risiko, dass die erworbenen Vermögenswerte, insbesondere das Immobilienvermögen, und die übernommenen Schulden, insbesondere die steuerlichen Risiken, unzutreffend identifiziert oder fehlerhaft bewertet sind. Außerdem besteht ein Risiko, dass die Angaben im Konzernanhang nicht vollständig oder nicht richtig sind.

Aufgrund der dargestellten Risiken und Ermessensspielräume und der Komplexität des Sachverhalts war die Erfassung der Transaktionen im Konzernabschluss von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur vorläufigen Kaufpreisallokation und zu den damit verbundenen Ermessenspielräumen und Schätzungen sind in Abschnitt C.3. und D.22 sowie D.23 des Konzernanhangs enthalten.

b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir, mit Einbindung unserer IFRS Spezialisten, Art und Umfang der Erfassung der im Rahmen der Transaktionen erworbenen Gesellschaften bzw. Anteile in den Konzernabschluss anhand der relevanten International Financial Reporting Standards und der relevanten Kommentarliteratur geprüft. Zudem haben wir die abgeschlossenen Verträge inhaltlich gewürdigt und durch Befragung der gesetzlichen Vertreter und der uns von diesen benannten Mitarbeiter*innen ein Verständnis über die Transaktionen und die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erlangt.

   Außerdem haben wir uns vor dem Hintergrund unserer Branchenkenntnisse ein Verständnis über den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden verschafft und in Bezug auf seine Übereinstimmung mit den Anforderungen des IFRS 3 überprüft. Zur Gewinnung weiterführender Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der 13 Adlergesellschaften haben wir die Berichte über die finanzielle Due Diligence, die technische Due Diligence, die rechtliche Due Diligence und die steuerliche Due Diligence kritisch gelesen und für Zwecke unserer Prüfung gewürdigt und ausgewertet.

   Für unsere Prüfung der Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben wir interne Spezialisten aus den Bereichen Real Estate Consulting und Business Tax hinzugezogen.

   Mit Unterstützung unserer Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting haben wir für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse beurteilt. Zudem haben wir für diese Stichprobe eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen und diese mit den Bewertungsergebnissen der LEG Immobilien SE verglichen. Darüber hinaus haben wir für die Stichprobenobjekte die vorliegenden technischen Due Diligence-Berichte ausgewertet, um insbesondere die angesetzten Restnutzungsdauern bei der Ableitung der Kapitalisierungszinssätze zu beurteilen. Das Bewertungsmodell der LEG Immobilien SE haben wir zudem auf rechnerische Richtigkeit und auf Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 13 geprüft. Abschließend haben wir den Gesamtwert des Portfolios vor dem Hintergrund des technischen Due Diligence-Berichts sowie für ausgewählte Städte den Portfoliowert anhand von Marktdaten plausibilisiert.

   Für die vollständige Erfassung und Bewertung der steuerlichen Risiken haben wir den diesbezüglichen Due Diligence-Bericht ausgewertet und deren Abbildung im Konzernabschluss überprüft.

Schließlich haben wir beurteilt, ob die Konzernanhangangaben zu den Erwerben und den damit zusammenhängenden vorläufigen Kaufpreisallokationen vollständig und richtig sind.

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Konzernlagebericht enthaltene zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- die im Konzernlagebericht als „ungeprüft" gekennzeichneten lageberichtsfremden Quartalszahlen,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB bzw. nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der im Konzernlagebericht enthaltenen zusammengefassten Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.
Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert B682CB3B70151BE21EB6F586FB6BEC58006607B2AD77EDE30DE64712622FC711 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der LEG Immobilien SE, Düsseldorf, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 7. März 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(André Bedenbecker)	(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer