

**JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019 DER  
WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-  
AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN**

# JAHRESABSCHLUSS

<b>GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>BILANZ.....</b>	<b>5</b>
<b>1. ALLGEMEINES.....</b>	<b>7</b>
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....</b>	<b>8</b>
<b>3. AKTIVA .....</b>	<b>9</b>
<b>4. PASSIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ERTRÄGE.....</b>	<b>13</b>
<b>6. AUFWENDUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>14</b>
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN .....</b>	<b>14</b>
8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE.....	14
8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN .....	15
<b>9. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN .....</b>	<b>15</b>
<b>10. NACHTRAGSBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE .....</b>	<b>17</b>
<b>12. ANZAHL MITARBEITER.....</b>	<b>17</b>
<b>13. VORSTAND.....</b>	<b>18</b>
<b>14. AUFSICHTSRAT .....</b>	<b>18</b>
<b>15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG .....</b>	<b>19</b>
<b>16. ANTEILSBESITZLISTE.....</b>	<b>20</b>
<b>17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG.....</b>	<b>21</b>
<b>18. CORPORATE GOVERNANCE .....</b>	<b>22</b>
<b>19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT .....</b>	<b>22</b>
<b>ANLAGESPIEGEL.....</b>	<b>23</b>

<b>BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS .....</b>	<b>25</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS .....</b>	<b>74</b>

# GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis Dezember 2019

	EUR	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse		0,00	1.143
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>9.718.815,77</u>	<u>443</u>
		9.718.815,77	1.586
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		0,00	220
4. Personalaufwand			
a) Gehälter	0,00		261
b) Soziale Abgaben	184,29		34
		184,29	295
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		176.360,99	190
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.954.036,62</u>	<u>2.133</u>
		7.588.233,87	-1.252
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 536.008 (Vj. TEUR 3.799)		536.007,90	3.799
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.088.350 (Vj. TEUR 8.553)		7.209.980,39	8.663
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen EUR 4.945.608 (Vj. TEUR 4.672)		5.006.292,31	4.681
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		835.113,79	0
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>1.503.082,03</u>	<u>211</u>
12. Ergebnis nach Steuern		7.989.734,03	6.318
13. Sonstige Steuern		<u>0,00</u>	<u>1</u>
14. Jahresüberschuss		7.989.734,03	6.317
15. Gewinnvortrag (Vj: Verlustvortrag) aus dem Vorjahr		<u>332.500,10</u>	<u>-512</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>8.322.234,13</u></u>	<u><u>5.805</u></u>

## BILANZ

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	2019	2018
	EUR	TEUR
<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	40.739,53	107
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	402.301,48	512
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	82.809.751,04	108.173
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	242.566.379,62	197.132
3. Sonstige Ausleihungen	<u>4.987.384,72</u>	<u>4.194</u>
	330.363.515,38	309.499
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114.908,95	4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	154.212.783,76	160.195
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>88.628,14</u>	<u>1.647</u>
	154.416.320,85	161.846
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	77.200.406,59	9.690
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	5.955,00	64
	<u><b>562.429.238,83</b></u>	<u><b>481.718</b></u>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	2019		2018
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		136.802.552,00	136.803
Bedingtes Kapital: EUR 68.400.000,00 (Vj. TEUR 68.400)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		106.996.294,55	106.995
<b>III. Bilanzgewinn/-verlust</b>		<u>8.322.234,13</u>	<u>5.805</u>
		252.121.080,68	249.603
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	1.702.750,00		211
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.800.525,33</u>		<u>453</u>
		4.503.275,33	664
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.142,20		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	305.665.740,62		231.419
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		31
davon aus Steuern EUR 0 (Vj. TEUR 31)			
		305.804.882,82	231.450
		<u><b>562.429.238,83</b></u>	<u><b>481.718</b></u>

## **ANHANG DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN**

### **1. ALLGEMEINES**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

Die Gesellschaft ist unter der Firma WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIEGESELLSCHAFT mit Sitz in Frankfurt am Main im Handelsregister unter der Nummer HRB 55695 eingetragen.

Der Bericht über die Lage der WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIEGESELLSCHAFT (kurz: WCM AG) und die Lage des Konzerns sind nach § 315 Abs. 3 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM AG für das Geschäftsjahr 2019 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der WCM AG sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2019 stehen auch im Internet unter [www.wcm.de](http://www.wcm.de) zur Verfügung.

Der Widerruf zur Zulassung zum Prime Standard wurde mit 22. März 2018 wirksam und somit sind die Aktien ab dem 23. März 2018 im General Standard notiert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde auf Basis der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit („Going Concern“) erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (5 bis 10 Jahre; lineare Methode) vermindert. Bei Zugängen von abnutzbaren beweglichen Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet.

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und planmäßig entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (3 bis 23 Jahre) linear abgeschrieben. Bei Zugängen von abnutzbaren beweglichen Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 (EUR 150 bis 31.12.2017) sind im Jahr des Zugangs (Anschaffung nach dem 31.12.2017) voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter (Anschaffung vor dem 31.12.2017) mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000 wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20% p. a. im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

**Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Immobilienwerte werden von einem externen Gutachter im Rahmen eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells ermittelt und beruhen unter anderem auf zukunftsorientierten, d.h. ermessensbehafteten, Schätzungen.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgte grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

**Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** haben als wesentliche Werttreiber die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

**Rechnungsabgrenzungsposten** werden aktiviert, soweit Ausgaben vor dem Abschlussstichtag Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind.

Das **Grundkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Die Rückstellungen sind kurzfristig, so dass keine Abzinsung erfolgte.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. AKTIVA

Die **Entwicklung des Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist, zu entnehmen.

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** umfassen die Beteiligungen (vgl. Angaben nach § 285 Nr. 11 HGB) gemäß Kapitel 16.

Im ersten Quartal 2019 wurden die Anteile an der WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin, und WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin, an die TLG IMMOBILIEN AG verkauft.

Zum 31. Oktober 2019 wurden eine mittel- und fünf unmittelbare Tochtergesellschaften - Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin, Barisk GmbH & Co. KG, Berlin, Berkles GmbH & Co. KG, Berlin, WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin, Greenman 1D GmbH, Berlin, sowie WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin – veräußert. Im Rahmen des Verkaufs wurden zudem die zwischen den verkauften Tochtergesellschaften und der WCM bestehenden Gesellschafterdarlehen in die freien Kapitalrücklagen der jeweiligen Tochtergesellschaft eingelegt.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2019 Anteile an WCM Technical Services GmbH, Berlin, und WCM Technical Services II GmbH, Berlin, erworben und mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin, verschmolzen.

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen Darlehen an Tochtergesellschaften, damit diese Darlehen gegenüber Kreditinstituten tilgen können. Die Darlehen an die Tochtergesellschaften haben einen Zinssatz zwischen 1,67% p.a. und 2,67% p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 bzw. 28. Mai 2026. Im Rahmen des Verkaufs der Greenman Tochtergesellschaften wurde zudem ein Darlehen gegenüber Greenman 1D GmbH, Berlin, in Höhe von EUR 11,7 Mio. verkauft.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Beteiligungsgesellschaften (Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville am Rhein-Rauenthal, in Höhe von TEUR 2.541 (Vorjahr: TEUR 1.730), River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 810 (Vorjahr: TEUR 828) sowie die Ehlerding Stiftung, Hamburg, in Höhe von TEUR 1.636 (Vorjahr: TEUR 1.636)). Bei den Zugängen zu den sonstigen Ausleihungen handelt es sich um Forderungen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, welche zuvor in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen waren.

Drei Darlehen, die an die Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH vergeben wurden, werden jeweils mit 2,2% p.a. verzinst und haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Das Darlehen, das an die River Beteiligungs GmbH vergeben wurde, wird mit 2,2% p.a. verzinst. Die Laufzeit ist unbegrenzt. Das letztgenannte Darlehen, das an die Ehlerding Stiftung vergeben wurden, wird mit 2,2% p.a. verzinst. Die Rückzahlung erfolgt in einer Summe, sobald die Ehlerding Stiftung nicht mehr an den Gesellschaften beteiligt ist.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen** betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** enthalten Darlehen für den Erwerb von Objektgesellschaften. Diese Rahmen-Darlehensverträge in Höhe von TEUR 154.213 (Vj. TEUR 160.033) sind jederzeit rückzahlbar. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass die Forderungen über den Stichtag 31. Dezember 2020 hinaus Bestand haben werden.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 6) enthält im Wesentlichen Vorauszahlungen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

## 4. PASSIVA

Die WCM AG ist mit einem **Grundkapital** von TEUR 136.803 ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 136.802.552 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

Bewegungen des Eigenkapitals

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
I. Gezeichnetes Kapital	136.802.552,00	136.802.552,00	0,00
II. Kapitalrücklage	106.996.294,55	106.996.294,55	0,00
III. Bilanzgewinn	8.322.234,13	5.804.602,18	2.517.631,95

Die **Kapitalrücklage** ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.

Der **Bilanzgewinn** zum 31.12.2019 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 7.990 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 332. Die Dividendenausschüttung für 2018 (TEUR 5.472) im Jahr 2019 hat den vorgetragenen Bilanzgewinn des Vorjahres gemindert.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das genehmigte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 68.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 68.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 16. November 2022 begeben werden können.

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das bedingte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (Bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen.

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 2.801 (Vorjahr: TEUR 453) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften (TEUR 2.502), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 186) sowie Rückstellungen für Prozessrisiken (TEUR 112).

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2019				31.12.2018			
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Lieferungen und Leistungen	139	139	0	0	0	0	0	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	305.665	50.336	196.483	58.845	231.419	34.935	0	196.484
sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	32	32	0	0
<b>Summe</b>	<b>305.804</b>	<b>50.475</b>	<b>196.483</b>	<b>58.845</b>	<b>231.450</b>	<b>34.967</b>	<b>0</b>	<b>196.484</b>

Besicherungen von Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 305.666, Vorjahr TEUR 231.419) betreffen in Höhe von TEUR 255.328 (Vj. TEUR 196.484) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG. Darüber hinaus bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus Rahmen-Darlehensverträgen in Höhe von TEUR 21.602 (Vj. TEUR 23.210) sowie Cashpooling-Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 28.734 (Vj. TEUR 11.725).

Im Vorjahr enthielten die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer.

Die WCM AG verfügt per 31.12.2019 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von voraussichtlich EUR 454 Mio. Davon entfallen EUR 287 Mio. auf die Körperschaftsteuer sowie EUR 167 Mio. auf die Gewerbesteuer. Aktive latente Steuern ergeben sich insbesondere aufgrund der genannten steuerlichen Verlustvorträge. Bei der Bewertung wurde ein Steuersatz von 30,175% (Vj 30,175%) zugrunde gelegt. Die aktiven latenten Steuern werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt.

## 5. ERTRÄGE

Die WCM AG erbrachte 2019 keine Dienstleistungen für mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften. Daher werden keine **Umsatzerlöse** erwirtschaftet.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 9.719 betreffen TEUR 9.359 Erträge aus dem Verkauf von fünf unmittelbaren Tochtergesellschaften sowie TEUR 210 (Vj. TEUR 388) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

**Erträge aus Beteiligungen** ergeben sich aus Erträgen aus der Beteiligung an Personengesellschaften in Höhe von TEUR 536 (Vj. Erträge aus Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften TEUR 3.799).

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** betragen im Geschäftsjahr TEUR 7.210 (Vj. TEUR 8.663). Davon entfallen TEUR 7.088 auf verbundene Unternehmen (Vj. TEUR 8.553).

## 6. AUFWENDUNGEN

Im Februar 2018 sind die letzten Mitarbeiter zur Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN übergegangen, sodass die WCM AG keine eigenen Mitarbeiter mehr beschäftigt. Durch den mit der TLG IMMOBILIEN geschlossen Geschäftsbesorgungsvertrag wurde der **Personalaufwand** vollständig abgebaut.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 176 (Vj. TEUR 190).

Bei den **Aufwendungen aus Verlustübernahme** handelt es sich um Aufwendungen für Verluste, die die WCM auf Grund sonstiger einzelvertraglicher Vereinbarungen übernommen hat.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 674, Vorjahr TEUR 436), Aufwendungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN (TEUR 500, Vorjahr TEUR 417), Mietaufwendungen (TEUR 113, Vorjahr TEUR 438), Vergütung des Aufsichtsrates (TEUR 133, Vorjahr TEUR 110) sowie sonstige Aufwendungen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Zinsen an verbundene Unternehmen (TEUR 4.946, Vorjahr TEUR 4.672).

## **7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Die WCM AG haftet gegenüber denjenigen verbundenen Unternehmen, für die für Zwecke der Befreiungsregelung nach § 264 (3) HGB eine Einstandspflicht erklärt wurde, in Höhe der bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Die WCM AG haftet teilweise gegenüber darlehensgebenden Banken für deren Ansprüche gegenüber WCM-Konzern-Gesellschaften. Auch hier ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen.

## **8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

### **8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE**

Neben den unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesenen Verträgen und ausstehenden Maßnahmen bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Finanzlage.

## **8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Die Gesellschaft hat seit 2013 einen Mietvertrag über Freiflächen in Dresden abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit und endet am 31. August 2023. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 88.

## **9. GESCHÄFTE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Die Eintragung des Beherrschungsvertrages zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG in das Handelsregister erfolgte am 9. Februar 2018.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Mit der Ehlerding Stiftung, Hamburg (Mitglied des Vorstandes ist das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding) besteht zum 31.12.2019 ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.636 mit einem vereinbarten Zinssatz von 2,2%.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98% p.a. verzinst. Am 15. März 2018 wurde ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97% geschlossen. Zum 31.12.2019 sind insgesamt TEUR 196.483 von der WCM AG abgerufen.

Am 21. Juni 2018 wurde ein Cash-Pooling zwischen der WCM AG und einem Großteil ihrer mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften geschlossen. Die WCM AG fungiert dabei als Cash-Pool-Führerin. Dies ermöglicht den beteiligten Gesellschaften kurzfristige Liquiditätsengpässe durch Zugriff auf Guthaben anderer Cash-Pool-Teilnehmer zu decken. Die Ausleihungen werden dabei zu marktüblichen Konditionen verzinst.

Am 25. Juni 2019 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM AG ein Darlehensvertrag über TEUR 58.845 abgeschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,75% p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Begleichung von diversen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten.

Im ersten Quartal 2019 wurden die Anteile an der WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin, und WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin, an die TLG IMMOBILIEN AG verkauft.

Es wurden keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt.

## **10. NACHTRAGSBERICHT**

### **Veräußerung von Tochtergesellschaften**

Mit Vertrag vom 18. März 2019 hat die WCM AG eine mittel- und fünf unmittelbaren Tochtergesellschaften mit vor allem Einzelhandelsimmobilien im Wert von EUR 118 Mio. veräußert, die mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1. November 2019 auf die Käuferin übertragen wurden. Der vorläufige Kaufpreis wurde im März 2019 auf der Basis von Planbilanzen ermittelt und wird nach Vorlage vertraglich definierter Schlussbilanzen endgültig ermittelt. Die Schlussbilanzen wurden der Käuferin am 31. Januar 2020 fristgerecht zur Prüfung übermittelt. Die Käuferin hat die Schlussbilanz innerhalb von acht Wochen nach Übermittlung zu prüfen.

### **Change of Control**

Im September 2019 gab die TLG IMMOBILIEN AG als Mehrheitsgesellschafterin der WCM AG im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Aktienpakets an der Aroundtown SA, Luxemburg, bekannt, dass beide Gesellschaften Verhandlungen über einen Unternehmenszusammenschluss anstrebten. In der Folge unterzeichneten beide Parteien am 18. November 2019 ein Business Combination Agreements (BCA). Die Aroundtown SA gab am selben Tag ihre Absicht zur Abgabe eines öffentlichen Übernahmeangebots durch Aktientausch an die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN bekannt.

Die Veröffentlichung des Angebots erfolgte am 18. Dezember 2019; die erste Frist für den Aktientausch durch die Aktionäre der TLG IMMOBILIEN AG endete am 21. Januar 2020 mit einer Annahmquote von 59,37%. Die sich anschließende weitere Annahmefrist endete am 7. Februar 2020. Zum Meldestichtag verfügte die Aroundtown SA über insgesamt 87.168.686 Aktien und einen Anteil von 77,76% am Grundkapital und den Stimmrechten.

Die im Rahmen des Übernahmeangebots von der Aroundtown SA angebotenen Aktien wurden am 19. Februar 2020 an die TLG IMMOBILIEN-Aktionäre, die ihre Aktien im Rahmen des Tauschangebots eingereicht hatten, übertragen. Mit diesem Datum hat die Aroundtown SA die Kontrolle über die Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG und damit auch über die WCM AG und ihre Tochtergesellschaften erlangt.

Hierdurch greifen die in Kreditverträgen von drei Tochtergesellschaften der WCM enthaltenen sog. „Change of Control“-Klauseln, die der kreditgebenden Bank für den Fall eines Mehrheitswechsels ein Kündigungsrecht zugestehen. Die finanzierende Bank hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 dem Zusammenschluss der TLG IMMOBILIEN AG mit der Aroundtown SA im Wege der Übernahme der Aktienmehrheit zugestimmt und gegenüber der WCM AG auf ihre Kündigungsrechte gemäß Darlehensvertrag verzichtet.

## **Corona-Krise**

Die sich seit Ende 2019 weltweit ausbreitenden Infektionen mit dem sogenannten Corona-Virus beeinträchtigen zunehmend das öffentliche Leben und die Wirtschaft in Deutschland, Europa und zahlreichen anderen Ländern.

Aktuell zeichnet sich immer mehr ab, dass die Corona-Pandemie zumindest temporär die deutsche Wirtschaft deutlich negativ beeinflussen wird. Ob und im welchem Ausmaß diese negative Entwicklung über das Jahr 2020 hinaus anhalten wird, ist derzeit nicht vorhersehbar. Die WCM geht trotz der Corona-Pandemie nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Werten für Immobilien sowie immobilienhaltende Unternehmen ausgegangen.

Sollte die Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Eintrübung der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes führen, kann dies zu einem Rückgang der Immobilienmarktwerte im Portfolio der Tochterunternehmen der WCM kommen und zu entsprechendem Abwertungsbedarf bei den Sachanlagen, den Anteilen an verbundenen Unternehmen, den Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie den Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen.

Zwischen dem 31.12.2019 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Abschlusses ergaben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

## **11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

Die Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren erfolgen zusammenfassend im Konzernabschluss der WCM AG, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

## **12. ANZAHL MITARBEITER**

Die WCM AG beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

## 13. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- Benjamin Mertens, CFO (seit dem 1. September 2019) und
- Dr. Thorsten Deblitz, COO (seit dem 1. September 2019).

Herr Jürgen Overath (COO) und Herr Gerald Klinck (CFO) sind mit Wirkung zum 31. August 2019 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden.

Die Vorstände erbringen bzw. erbrachten einen wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit in leitenden Funktionen bei der TLG IMMOBILIEN AG bzw. bei mit ihr verbundenen Gesellschaften.

Die amtierenden Vorstände Herr Benjamin Mertens und Herr Dr. Thorsten Deblitz erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung von der WCM AG.

## 14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

### **Helmut Ullrich (Vorsitzender des Aufsichtsrates)**

---

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG,  
Berlin

---

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates,  
TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und  
Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Ausschusses für  
Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN  
AG, Berlin

---

### **Frank D. Masuhr (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)**

---

Mitbegründer und Managing Partner der Vermont  
Partners AG, Baar (Schweiz)

---

### **Sascha Hettrich FRICS**

---

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG,  
Berlin

seit 21.05.2019

---

Vorsitzender im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG  
IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 21.05.2019  
vom 01.01.2019 bis zum 21.05.2019 Mitglied

---

Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und  
Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 21.05.2019

---

Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG,  
Berlin

seit 01.01.2019

---

Mitglied des Ausschusses für  
Projektentwicklungsmaßnahmen der

---

bis 21.05.2019 Vorsitzender

---

TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Member of the Board of Directors,

VIVION Investments S.à r.l., Luxemburg

---

Member of the Board of Directors,

Golden Capital Partners S.A., Luxemburg

---

Geschäftsführender Gesellschafter der HETTRICH

TOMORROW GmbH, Berlin

---

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswert

in Berlin

---

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 120 (Vorjahreswert: TEUR 111,7) netto ohne Umsatzsteuer.

## 15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages den außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, eine feste jährliche Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende (die "Garantiedividende"). Die Garantiedividende beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der "Bruttoausgleichsbetrag"), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (der "Nettoausgleichsbetrag"). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0% Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass von dem Nettoausgleichsbetrag, soweit gesetzlich vorgeschrieben, ggf. anfallende Quellensteuern (z.B. Kapitalertragsteuern) einbehalten werden. Die Garantiedividende für das vorherige Geschäftsjahr ist jeweils am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der WCM AG fällig. Die Garantiedividende für das zum 31.12.2019 endende Geschäftsjahr ist nach der abzuhaltenden ordentlichen Hauptversammlung in 2020 fällig. Soweit die für ein Geschäftsjahr durch die WCM AG gezahlte Dividende pro Aktie (einschließlich etwaiger Vorauszahlungen hierauf) hinter dem Nettoausgleichsbetrag zurückbleibt, werden die außenstehenden Aktionäre einen der jeweiligen Differenz entsprechenden Ausgleichsbetrag von der TLG IMMOBILIEN AG erhalten.

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,06 je Stückaktie basierend Einzelabschluss der WCM AG zum 31. Dezember 2019

auf der Anzahl der Aktien zum 31.12.2019 von EUR 8,2 Mio. auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

## 16. ANTEILSBESITZLISTE

Die WCM AG ist zum 31.12.2019 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt.

	<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteils- besitz</b>	<b>Eigenkapital am 31.12.2019 in TEUR</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 in TEUR</b>	<b>Anteils- besitz direkt/ indirekt</b>
1	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	2.025	78	indirekt
2	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	2.289	133	direkt
3	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	1.160	-34	direkt
4	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	13.013	-1.259	direkt
5	Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	12.983	-723	direkt
6	WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup> (ab 01.01.2020 WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin)	100,00%	25	56	indirekt
7	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	100,00%	-8.441	-6.002	direkt
8	WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	100,00%	53	-35	direkt
9	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90%	683	100	direkt
10	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90%	1.178	321	direkt
11	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	17.859	156	direkt
12	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80%	6.311	10	indirekt
13	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	5.924	-18	indirekt
14	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80%	5.395	-15	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80%	3.494	-924	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,80%	2.014	10	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00%	2.203	356	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00%	4.989	-93	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00%	5.544	-18	indirekt
20	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,00%	1.207	-59	indirekt
21	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90%	1.174	-253	direkt
22	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	94,90%	3.832	-262	direkt
23	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	94,90%	2.303	-502	indirekt

24	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	70	-625	indirekt
25	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	1.870	-236	indirekt
26	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	24.077	-9.864	indirekt
27	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	72	-43	indirekt
28	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	165	40	indirekt
29	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	63	-15	indirekt
30	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	-2.779	-529	indirekt
31	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	-787	-441	direkt

1) Gesellschaften werden gemäß §264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

2) Gesellschaften werden gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

Es handelt sich in der Regel um noch nicht festgestellte Abschlüsse. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

Im ersten Quartal 2019 wurden die WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin, und die WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin, an die TLG IMMOBILIEN AG verkauft.

Im dritten Quartal 2019 erfolgten mehrere Verschmelzungen: Die WCM Technical Services GmbH, Berlin, und die WCM Technical Services II GmbH, Berlin, wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin, verschmolzen, während die WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin, und die WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin, auf die WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin, verschmolzen wurden.

Zum 1. November 2019 wurden zudem die sechs Gesellschaften Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin, Barisk GmbH & Co. KG, Berlin, Berkles GmbH & Co. KG, Berlin, Greenman 1D GmbH, Berlin, WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin sowie WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin, veräußert.

## **17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG**

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der WCM AG bis Ende 2019 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG - n.F.) mitgeteilt worden sind.

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG (a. F.) am 10. Oktober 2017 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 6. Oktober 2017 die Schwelle von 75% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 85,89% (das entspricht 117.505.327 Stimmrechten) betragen hat.

In 2019 gab es keine Stimmrechtsmitteilung.

## **18. CORPORATE GOVERNANCE**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung wurde vom Vorstand und vom Aufsichtsrat abgegeben und steht auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.wcm.de](http://www.wcm.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft zur Verfügung.

## **19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT**

Seit dem 6. Oktober 2017 ist die WCM AG im Mehrheitsbesitz der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin. Die WCM AG wird seitdem in den Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN einbezogen.

Die TLG IMMOBILIEN als herrschendes Unternehmen und die WCM AG als beherrschtes Unternehmen haben am 6. Oktober 2017 einen Beherrschungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlungen der TLG IMMOBILIEN und WCM AG haben dem Abschluss des Beherrschungsvertrages zugestimmt. Der Beherrschungsvertrag ist am 9. Februar 2018 in das Handelsregister der WCM AG eingetragen und wirksam geworden.

Die WCM AG ist Konzerngesellschaft der WCM-Gruppe und erstellt selbst auch einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

Berlin, 27. März 2020



Dr. Thorsten Deblitz,

Benjamin Mertens,

Mitglied des Vorstandes

Mitglied des Vorstandes

## ANLAGESPIEGEL

Vom 1.Januar bis 31.Dezember 2019

		Anschaffungs- und Herstellkosten				
		01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019
		€	€	€	€	€
<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	300.164,21	0,00	0,00	0,00	300.164,21
		<b>300.164,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.164,21</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	932.383,74	0,00	0,00	0,00	932.383,74
		<b>932.383,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>932.383,74</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	108.172.572,36	6.436.880,96	32.897.877,28	1.098.175,00	82.809.751,04
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	197.131.989,31	58.844.895,83	12.312.330,52	-1.098.175,00	242.566.379,62
3.	Sonstige Ausleihungen	4.194.098,10	848.600,00	55.313,38	0,00	4.987.384,72
		<b>309.498.659,77</b>	<b>66.130.376,79</b>	<b>45.265.521,18</b>	<b>0,00</b>	<b>330.363.515,38</b>
		<b>310.731.207,72</b>	<b>66.130.376,79</b>	<b>45.265.521,18</b>	<b>0,00</b>	<b>331.596.063,33</b>

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	192.935,21	66.489,47	259.424,68	40.739,53	107.229,00
	<b>192.935,21</b>	<b>66.489,47</b>	<b>259.424,68</b>	<b>40.739,53</b>	<b>107.229,00</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.210,74	109.871,52	530.082,26	402.301,48	512.173,00
	<b>420.210,74</b>	<b>109.871,52</b>	<b>530.082,26</b>	<b>402.301,48</b>	<b>512.173,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	82.809.751,04	108.172.572,36
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	242.566.379,62	197.131.989,31
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	4.987.384,72	4.194.098,10
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>330.363.515,38</b>	<b>309.498.659,77</b>
	<b>613.145,95</b>	<b>176.360,99</b>	<b>789.506,94</b>	<b>330.806.556,39</b>	<b>310.118.061,77</b>

**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt  
am Main**

**BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KON-  
ZERNES**

# LAGEBERICHT

<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....</b>	<b>28</b>
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE .....	28
1.2 STEUERUNGSSYSTEME .....	29
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT.....</b>	<b>30</b>
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .....	30
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE .....	30
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT .....	31
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT .....	32
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF .....	33
2.2.1 GESAMTAUSSAGE .....	33
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	34
2.3.1 ERTRAGSLAGE .....	34
2.3.2 FINANZLAGE.....	37
2.3.3 VERMÖGENSLAGE .....	38
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	40
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	42
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>42</b>
3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	42
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM.....	42
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN .....	46
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....	55
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	57
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE .....	57
3.1.6 CHANCENBERICHT .....	57
3.2 PROGNOSEBERICHT .....	58
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE.....	58
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG .....	60
<b>4. CORPORATE GOVERNANCE .....</b>	<b>61</b>
4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....	61

4.2	FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT .....	61
4.3	VERGÜTUNGSBERICHT .....	62
4.3.1	VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND .....	62
4.3.2	VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES .....	62
4.3.3	VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER .....	62
4.3.4	SONSTIGES .....	63
4.3.5	VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES .....	63
4.3.6	VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES.....	63
4.3.7	SONSTIGES .....	63
<b>5.</b>	<b>ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN .....</b>	<b>64</b>
5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS .....	64
5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN .....	64
5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG .....	64
5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN ..	65
5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN.....	65
5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHME- ANGEBOTES .....	66
<b>6.</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB.....</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB .....</b>	<b>68</b>
7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS.....	68
7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS .....	70
7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS .....	71
7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS .....	72
7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS .....	72

# 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft als bestandshaltendes Immobilienunternehmen basieren auf den folgenden Säulen:

- **Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG**  
Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seit dem 1. März 2018 im Rahmen eines Konzerngeschäftsbesorgungsvertrages durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen. Die WCM verfügt daher über kein eigenes Personal.
- **Portfolio Management**  
Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt im Hinblick auf Wertsicherung und -steigerung und zeichnet für die Immobilienbewertung verantwortlich.
- **Asset Management**  
Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.
- **Transaktionsmanagement**  
Aufgrund langjähriger Expertise der TLG IMMOBILIEN ist die WCM über diese sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis zur Vertragsverhandlung durch das Transaktionsmanagementteam der Hauptaktionärin gesteuert.
- **Property Management**  
Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehören die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist die effiziente Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Dieses Ziel wird über mehrere Objektgesellschaften erreicht, an denen die WCM AG direkt oder indirekt beteiligt ist. Durch ein aktives Asset Management mittels Vermietungsmaßnahmen, selektive Investitionen sowie die ökonomisch zielgerichtete Bewirtschaftung der Immobilien werden Wertsteigerungen angestrebt. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios wird auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte sowie ggf. der Ankauf den Immobilienbestand sinnvoll ergänzender Immobilien weiter verfolgt. Ziel ist, die Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig zu sichern.

## **1.2 STEUERUNGSSYSTEME**

Das Steuerungssystem der WCM hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Die Berücksichtigung der WCM als Teil des monatlichen Konzernberichts wesens der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN auf Unternehmens- und Portfolioebene sorgt für die konzerninterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung der WCM, u. a. anhand der wesentlichen Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Loan to Value (Net LTV) und EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerichtet. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie bspw. Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Leerstand und Investitionen, werden im Rahmen der Konzerncontrollingberichte monatlich überwacht und berichtet. Monatliche Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Konzernentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Initiierung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Steuerung der WCM liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus drei Mitgliedern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE**

#### **2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

„Konjunktureller Abschwung trotz Wachstum“ – vier Worte genügen, um zu beschreiben, wie sich die Wirtschaft im vergangenen Jahr entwickelt hat. Nach einem Plus von 2,5 und 1,5% in den Jahren 2017 und 2018 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt 2019 dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge um lediglich 0,6%. Ein Grund für das vergleichsweise geringe Wachstum ist die schwache Weltkonjunktur, die vor allem der Exportindustrie schadet. Konflikte wie der Brexit und der Handelskrieg zwischen den USA und China verunsichern Unternehmen weltweit. Dennoch stabilisiert sich die Industriekonjunktur und könnte ab dem Jahreswechsel sogar wieder leicht anziehen, so die Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Die Auftragseingänge und Umsätze haben sich nach BMWi auf einem niedrigen Niveau eingependelt. Gleichzeitig ist der Geschäftsklimaindex im Herbst leicht gestiegen. Positive Nachrichten kommen zudem von der deutschen Binnenwirtschaft, die stabil blieb. Davon haben das Dienstleistungs- und Baugewerbe profitiert, die binnenwirtschaftlich getrieben sind. In den ersten elf Monaten des Jahres lag der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe Destatis zufolge real und kalenderbereinigt 4,0% über dem Vorjahreszeitraum.

Am Arbeitsmarkt sind nur leichte Folgen des gesunkenen Wachstums zu erkennen. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat sich 2019 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 1,5% im Vergleich zum Vorjahr erhöht, allerdings nicht so stark wie in den Vorjahren.

Am stärksten waren die Zuwächse in den Wirtschaftszweigen qualifizierte Unternehmensdienstleistungen, Gesundheitswesen, Information und Kommunikation, Pflege und Soziales sowie im Baugewerbe. Die Arbeitslosenquote ist im Dezember 2019 mit 4,9% unverändert gegenüber dem Vorjahr geblieben. Die Reallöhne stiegen Destatis zufolge im Vergleich zum Vorjahr um 1,2%. Die gute Lage am Arbeitsmarkt erklärt den Anstieg der privaten Ausgaben, die im dritten Quartal 2019 2,1% über dem Vorjahresquartal lagen.

Die Immobilienmärkte entwickelten sich positiv; der deutsche Immobilieninvestmentmarkt (inklusive Wohnen) stellte Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge mit einem Transaktionsvolumen von EUR 91,3 Mrd. einen neuen Rekord auf. Das ist ein Plus von 16% gegenüber 2018. Noch im dritten Quartal 2019 lag das Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau. Doch zwischen September und Dezember wurden Immobilien im Wert von EUR 34 Mrd. verkauft, das entspricht rund einem Drittel des gesamten Jahresvolumens. Das übertrifft den bisherigen Quartalsrekord von 2016 mit EUR 26,5 Mrd. deutlich. Auf Einzeltransaktionen entfielen mit EUR 56,2 Mrd., 62% des jährlichen Gesamtvolumens. Der Anteil der Portfoliotransaktionen stieg damit auf 38%. Ihr absolutes Volumen wuchs 2019 um 24% auf EUR 35 Mrd. Büroimmobilien konnten ihren Vorsprung gegenüber anderen Nutzungsarten weiter ausbauen und erreichten einen Anteil von 41% (nach 38% im Jahr 2018). Wohnimmobilien blieben mit rund einem Viertel der Transaktionen die zweitstärkste Nutzungsklasse.

## **2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT**

Der Rekord auf dem Immobilieninvestmentmarkt spiegelt sich im Bürovermietungsmarkt wider. 4,03 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche wurden 2019 JLL zufolge in den sieben größten deutschen Städten neu vermietet. Das sind 1,6% mehr als 2016 und das stärkste Umsatzergebnis der vergangenen Jahre, gemeinsam mit 2017. Auf Platz eins im Wachstumsranking landet Stuttgart mit einem Umsatz von 319.000 m<sup>2</sup>, 48% mehr als im Vorjahr. Düsseldorf konnte seinen Umsatz um ein Drittel auf 550.000 m<sup>2</sup> erhöhen und Berlin um 19% auf knapp 1 Mio. m<sup>2</sup>. Abwärts ging es hingegen vor allem in München, wo 22% weniger Flächen als 2018 vermietet wurden. Dennoch lagen die Umsätze über dem Zehnjahresschnitt.

Die Bürofertigstellungen haben mit 1,12 Mio. m<sup>2</sup> die Millionenmarke überschritten und gleichzeitig den höchsten Wert seit 2010 erreicht. In den Top-7-Städten allein kamen 21% mehr Büroflächen als 2018 auf den Markt. Dennoch sinken die Leerstände weiter und es wird noch bis 2021 dauern, bis das Angebot die Nachfrage decken kann. Köln führt die Liste mit einem Minus von 33% an. In Berlin sank die Quote auf 1,8%, die niedrigste Leerstandsquote Deutschlands.

Von den 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche, die in Berlin zurzeit neu entstehen, ist nur noch rund die Hälfte unvermietet.

### **2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT**

Das Umsatzplus des Einzelhandels hat das Wirtschaftswachstum 2019 überholt. Destatis schätzt, dass der Einzelhandel 2019 real 2,9% mehr umgesetzt hat als im Vorjahr. Diese Schätzung basiert auf den Einzelhandelsumsätzen für die Monate Januar bis November 2019. Während Händler von Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren im November 2019 real 3% mehr als im Vorjahresmonat umsetzen konnten, stiegen die Umsätze im Handel mit Nicht-Lebensmitteln real um 2,7%. Das größte Plus erzielte mit 6,5% der sonstige Einzelhandel, der beispielsweise Bücher verkauft. Vor allem der E-Commerce legte nach Angaben des Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh) weiter zu und erreichte im Jahr 2019 mit einem Umsatz von insgesamt EUR 72,6 Mrd. einen neuen Höchststand. Das Online-Wachstum liegt mit einem Plus von 11,6% gegenüber 2018 weit über dem Durchschnitt des gesamten Einzelhandels.

Wie BNP Paribas Real Estate berichtet, hat sich die Konsumlaune der Deutschen auf die Transaktionszahlen auf dem Einzelhandelsimmobilienmarkt übertragen. Zwar verliefen die ersten drei Quartale schleppend, im vierten Quartal wendete sich das Blatt allerdings, als Immobilien im Wert von EUR 5,4 Mrd. den Eigentümer wechselten. Das entspricht 42% des Jahresergebnisses von EUR 12,9 Mrd. So konnte auf Jahressicht ein Plus von 15% erreicht werden. Das liegt BNP Paribas Real Estate zufolge nicht an der Zahl der Transaktionen, die auf Vorjahresniveau geblieben ist, sondern an der Transaktionsgröße, die im Schnitt von EUR 29 Mio. auf EUR 34 Mio. gestiegen ist. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen (40%) hatten Fachmarktzentren mit mehr als 200 Transaktionen im Wert von insgesamt EUR 5,1 Mrd. Sie befinden sich meistens in kleineren Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern, was erklärt, weswegen ein Viertel des Verkaufsvolumens auf diese Städte entfällt. Der größte Retail-Investmentmarkt ist Berlin, der um 8% auf EUR 1,5 Mrd. wuchs.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1 GESAMTAUSSAGE

Das Jahresergebnis der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft liegt im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 14.798 unter dem Ergebnis des Vorjahres, insbesondere aufgrund des geringeren Ergebnisses aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und des höheren Steueraufwandes. Auch das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung ist bedingt durch den Verkauf von Immobilien um rund 7% gesunken.

Zum 31. Dezember 2019 stellt sich der Immobilienbestand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft wie folgt dar:

<b>Kennzahlen</b>	<b>Total</b>	<b>Büro</b>	<b>Einzelhandel</b>
<b>Immobilienwert (TEUR)<sup>1</sup></b>	<b>723.307</b>	418.455	304.852
<b>Jahresnettokaltmiete (TEUR)<sup>2</sup></b>	<b>40.544</b>	18.809	21.735
<b>Mietrendite (%)</b>	<b>5,6</b>	4,5	7,1
<b>EPRA Leerstandsquote (%)</b>	<b>5,8</b>	4,6	7,1
<b>WALT (Jahre)</b>	<b>5,8</b>	6,6	5,0
<b>Immobilien (Anzahl)</b>	<b>27</b>	11	16
<b>Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>337.648</b>	110.058	227.590

1 Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

2 Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft umfasst zum 31. Dezember 2019 insgesamt 27 Immobilien (Vj. 56) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 723,3 Mio. (Vj. rd. EUR 822,3 Mio.). Ursächlich für die Veränderung des Immobilienwertes (IFRS) um TEUR 99.005 waren Investitionen in den Bestand (TEUR 7.110), Marktanpassungen (TEUR 3.919) sowie insbesondere Effekte aus dem Verkauf (Share Deal) von 29 über Tochtergesellschaften gehaltenen Einzelhandelsimmobilien (Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien TEUR 8.020, Abgang TEUR 118.054), die im Rahmen eines Paketverkaufes veräußert wurden. Ankäufe erfolgten im Jahr 2019 nicht.

Die Immobilienwerte haben sich differenziert nach der Assetklassen wie folgt entwickelt:



<sup>1</sup> Rundungsdifferenzen möglich

Im Berichtsjahr ist durch die Verkäufe eine Jahresnettokaltmiete von insgesamt TEUR 7.479 abgegangen. Auf like-for-like-Basis zeigt sich eine leichte Erhöhung um 0,5% auf TEUR 40.544. Während die Büroimmobilien eine Erhöhung um 5,1% verzeichnen konnten, zeigt sich bei den Einzelhandelsimmobilien eine Reduzierung um 3,2%. Im Einzelhandel konnten Mietvertragsbeendigungen durch Neuvermietungen nicht vollständig kompensiert werden.

Die EPRA Leerstandsquote ist mit 5,8% bezogen auf das Gesamtportfolio im Vorjahresvergleich unverändert geblieben. Auf like-for-like-Basis konnte jedoch eine Reduzierung um 0,9 Prozentpunkte auf 5,8% realisiert werden, wobei die Büroimmobilien eine Reduzierung um 3,8 Prozentpunkte auf 4,6% und die Einzelhandelsimmobilien eine Erhöhung um 1,9 Prozentpunkte auf 7,1% erfahren haben. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist von 6,9 Jahre auf 5,8 Jahre gesunken, auf like-for-like-Basis von 6,1 Jahre auf 5,8 Jahre.

## **2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **2.3.1 ERTRAGSLAGE**

Das Konzernjahresergebnis der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2019 TEUR 19.679 und fiel im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 14.798 geringer aus. Vor allem das um TEUR 10.313 geringere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die um TEUR 5.590 gegenüber dem Vorjahr ge-

stiegenen Steueraufwendungen, das um TEUR 2.580 geringere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung, die um TEUR 2.086 höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die um TEUR 1.820 höheren Finanzaufwendungen führen zu dem geringeren Konzernjahresergebnis. Dem gegenüber steht die Erhöhung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 7.727.

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 34.996 und ist insbesondere aufgrund der geringeren Mieterlöse durch den Verkauf von Immobilien und höheren Aufwendungen für Instandhaltung im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.580 gesunken.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fiel im Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt TEUR 3.919 um TEUR 10.313 niedriger aus als im Vergleichszeitraum. Das positive Bewertungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den günstigen Marktbedingungen für Büroimmobilien, insbesondere in Berlin. Für einige Einzelhandelsimmobilien ergab sich eine negative Immobilienwertentwicklung im Berichtsjahr.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien weist mit TEUR 7.727 den Verkaufserfolg des aktuellen Geschäftsjahres aus. Die Wertsteigerungen der Verkaufsobjekte, die im Rahmen des Verkaufs realisiert wurden, sind im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthalten und betreffen 29 Einzelhandelsimmobilien, die im Rahmen einer Portfoliotransaktion veräußert wurden (Share Deal).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 630, das sind TEUR 386 weniger als im Vorjahr. Im Berichtsjahr resultierten diese zum großen Teil aus Erträgen durch den Verkauf von Betriebsvorrichtungen.

Durch den mit der TLG IMMOBILIEN AG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag fiel im Berichtsjahr kein Personalaufwand an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.086 auf TEUR 5.920 gestiegen. Vor allem Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 1.920 und Wertberichtigungen auf Mietforderungen von insgesamt TEUR 1.298 führten zu den gegenüber dem Vorjahr in Summe gestiegenen Aufwendungen. Gegenläufig wirkten aufwandsmindernde Rückstellungsaufösungen von TEUR 871.

Die Finanzaufwendungen sind um TEUR 1.820 auf TEUR 12.295 gestiegen. Im Wesentlichen ergibt sich diese Veränderung aus Aufwendungen im Kontext der Refinanzierung in Höhe von TEUR 763 sowie einer Wertanpassung der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten und Nachzahlungszinsen für eine Steuerschuld.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 4.268 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 5.069. Vor allem die aufgrund von aperiodischer Rückstellungsbildung erhöhte Gewerbeertragssteuer in Höhe von TEUR 2.285 und die um TEUR 1.755 gestiegenen latenten Steuern mindern das Konzernperiodenergebnis gegenüber dem Vorjahr.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>34.996</b>	<b>37.576</b>	<b>-2.580</b>	<b>-6,9</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.919	14.232	-10.313	-72,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.727	0	7.727	0
Sonstige betriebliche Erträge	630	1.016	-386	-38,0
Personalaufwand	0	-295	295	-100,0
Abschreibungen	-248	-190	-58	30,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.920	-3.834	-2.086	54,4
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>41.104</b>	<b>48.505</b>	<b>-7.401</b>	<b>-15,3</b>
Finanzerträge	207	194	13	6,7
Finanzaufwendungen	-12.295	-10.475	-1.820	17,4
Ergebnis vor Steuern	29.016	38.224	-9.208	-24,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.337	-3.747	-5.590	149,2
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>19.679</b>	<b>34.477</b>	<b>-14.798</b>	<b>-42,9</b>

### EBITDA – Berechnung

in TEUR	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>19.679</b>	<b>34.477</b>	<b>-14.798</b>	<b>-42,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.337	3.747	5.590	149,2
<b>EBT</b>	<b>29.016</b>	<b>38.224</b>	<b>-9.208</b>	<b>-24,1</b>
Zinsergebnis	12.088	10.281	1.807	17,6
<b>EBIT</b>	<b>41.104</b>	<b>48.505</b>	<b>-7.401</b>	<b>-15,3</b>
Planmäßige Abschreibungen	248	190	58	30,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.919	-14.232	10.313	-72,5
<b>EBITDA</b>	<b>37.433</b>	<b>34.463</b>	<b>2.970</b>	<b>8,6</b>

Die WCM erzielte im Geschäftsjahr 2019 ein EBITDA von TEUR 37.433. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 2.970 und ergibt sich im Wesentlichen aus dem im EBITDA enthaltenen Verkaufsergebnis von TEUR 7.727 abzüglich des um TEUR 2.580 niedrigeren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung und der um TEUR 2.086 höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

## 2.3.2 FINANZLAGE

### Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr 2019:

in TEUR	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.778	21.086	-1.308	-6,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	56.659	-8.643	65.302	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-10.940	-1.774	-9.166	n/a
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>65.497</b>	<b>10.669</b>	<b>54.828</b>	<b>n/a</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.387	14.718	10.669	72,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>90.884</b>	<b>25.387</b>	<b>65.497</b>	<b>258,0</b>

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.308 im Vergleich zum Vorjahr und betrug TEUR 19.778, im Wesentlichen bedingt durch geringere Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung, u.a. verkaufsbedingt, der 2019 beglichenen Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer sowie der Reduktion von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Der im Berichtsjahr positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR 56.659 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 65.302 erhöht, primär aufgrund der Veräußerung von immobilienhaltenden Tochtergesellschaften.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 10.940 ist auf die im Berichtsjahr erfolgten Darlehenstilgungen zurückzuführen und wird nur teilweise durch ein bei der TLG IMMOBILEN AG aufgenommenes Darlehen kompensiert. Zudem erfolgte 2019 eine Dividendenauszahlung.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows 2019 um TEUR 65.497 auf TEUR 90.884 gestiegen.

Der Finanzmittelfonds bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gesichert.

### 2.3.3 VERMÖGENSLAGE

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	723.307	822.312	-99.005	-12,0
Andere langfristige Vermögenswerte	4.497	3.812	685	18,0
Finanzanlagen	9.202	9.347	-145	-1,6
Flüssige Mittel	90.884	25.387	65.497	258,0
Andere kurzfristige Vermögenswerte	3.623	6.633	-3.010	-45,4
<b>Vermögen</b>	<b>831.513</b>	<b>867.491</b>	<b>-35.978</b>	<b>-4,1</b>
Eigenkapital	342.558	328.195	14.363	4,4
Langfristige Verbindlichkeiten	436.155	430.684	5.471	1,3
Passive latente Steuern	31.363	27.767	3.596	13,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	21.437	80.845	-59.408	-73,5
<b>Kapital</b>	<b>831.513</b>	<b>867.491</b>	<b>-35.978</b>	<b>-4,1</b>

Die Vermögensseite wird mit TEUR 723.307 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 87% und ist damit gegenüber dem Vorjahreswerts von 95% aufgrund der Veräußerung von Immobilien gesunken.

Die Reduzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 99.005 resultierte aus dem Abgang verkaufter Immobilien von TEUR 118.054, der Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (TEUR 8.020), der Anpassungen des Fair Value (TEUR 3.919) und der Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 7.110).

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 65.497 auf TEUR 90.884, im Wesentlichen durch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien abzüglich der Tilgung von Krediten.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.363 auf TEUR 342.558. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 19.679 abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	342.558	328.195	14.363	4,4
Kapital	831.513	867.491	-35.978	-4,1
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>41,2</b>	<b>37,8</b>	<b>3,4 Pkt.</b>	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Prozentpunkte auf 41,2%, was im Wesentlichen in der Reduzierung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und im Konzernjahresergebnis begründet ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten des WCM-Konzerns in Summe sind um TEUR 59.408 bzw. 73,5% gesunken, insbesondere bedingt durch den Rückgang der Bankverbindlichkeiten.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sowie die passiven latenten Steuern in Summe sind dagegen um TEUR 9.067 bzw. 2,0% gestiegen. Aus den im Kontext der Immobilienverkäufe mitübertragenen Bankdarlehen resultiert ein Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr. Ein gegenläufiger Effekt ergibt sich aus der Refinanzierung der abgelösten Bankdarlehen durch langfristige Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 162.502 wurden im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen des Verkaufs immobilienhaltender Tochtergesellschaften um TEUR 50.326 reduziert; sie machen 33% des gesamten Fremdkapitals zum Berichtsstichtag aus. Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 60.578 auf einen Anteil von 1% des gesamten Fremdkapitals reduziert und durch langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 59.059 abgelöst. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern machen mit TEUR 256.332 rund 52% des gesamten Fremdkapitals aus.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert.

## 2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### FFO Entwicklung

in TEUR	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>19.679</b>	<b>34.477</b>	<b>-14.798</b>	<b>-42,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.337	3.747	5.590	149,2
<b>EBT</b>	<b>29.016</b>	<b>38.224</b>	<b>-9.208</b>	<b>-24,1</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-7.727	0	-7.727	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <sup>3</sup>	-3.919	-14.232	10.313	-72,5
Abschreibungen	248	190	58	30,5
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	2.451	58	2.393	n/a
<b>FFO vor Steuern</b>	<b>20.069</b>	<b>24.240</b>	<b>-4.171</b>	<b>-17,2</b>
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag <sup>3</sup>	-602	-606	4	-0,7
<b>FFO</b>	<b>19.467</b>	<b>23.634</b>	<b>-4.167</b>	<b>-17,6</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	136.803	136.803	0	0,0
<b>FFO je Aktie in EUR</b>	<b>0,14</b>	<b>0,17</b>	<b>-0,03</b>	<b>-17,6</b>

<sup>1</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2019

a) Effekte aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften (TEUR 1.688),

(b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 763, Vj. TEUR 22),

(c) Transaktionskosten (nur Vj. TEUR 36).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2019 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2018 136,8 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2019 136,8 Mio. und 2018 136,8 Mio. Aktien.

<sup>3</sup> Nachhaltige Steuerbelastung auf Basis einer langfristigen Betrachtung, 2019 von 2,5% auf 3% angepasst

Eine entscheidende Steuerungskennzahl des WCM-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar.

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die Kennzahl FFO betrug 2019 TEUR 19.467 und sank gegenüber dem für 2018 vergleichbaren Wert um 17,6% bzw. TEUR 4.167. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,14 und lagen damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode.

Im Geschäftsbericht 2018 prognostizierte die WCM die FFO für 2019 von ca. EUR 20 Mio. Die für 2019 prognostizierten FFO konnten somit nahezu erreicht werden. Ursächlich für die Unterschreitung waren im Wesentlichen das geringere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung und die höheren Finanzaufwendungen.

## Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	723.307	822.312	-99.005	-12,0
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>723.307</b>	<b>822.312</b>	<b>-99.005</b>	<b>-12,0</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten	423.203	475.048	-51.845	-10,9
Zahlungsmittel	90.884	25.387	65.497	258,0
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>332.319</b>	<b>449.661</b>	<b>-117.342</b>	<b>-26,1</b>
<b>Net Loan to Value (Net LTV) in %</b>	<b>45,9</b>	<b>54,7</b>	<b>-8,8 Pkt.</b>	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 45,9%. Die Ursachen für den Rückgang um -8,8 Prozentpunkte liegen im Wesentlichen in dem Rückgang der Nettoverschuldung als Folge des Liquiditätszuflusses aus Verkaufserlösen und des mit der Transaktion eingehenden Schuldenabbaus.

## EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	342.558	328.195	14.363	4,4
Latente Steuern	48.511	46.347	2.164	4,7
<b>EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)</b>	<b>391.069</b>	<b>374.542</b>	<b>16.527</b>	<b>4,4</b>
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803		
<b>EPRA NAV pro Aktie in EUR</b>	<b>2,86</b>	<b>2,74</b>		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der WCM. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Zum Jahresende 2019 betrug der EPRA NAV TEUR 391.069; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 2,86. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 16.527.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Konzernjahresergebnis von TEUR 19.679.

### **2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der WCM nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Kunden sowie die positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtig sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die WCM nebst deren Tochtergesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG IMMOBILIEN gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG-Konzern werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen.

## **3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT**

### **3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

#### **3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

Die WCM befindet sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch stark gestiegene Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen in den Bereichen Wirtschaft, Technik, Politik, Recht und Gesellschaft, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich daraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die WCM über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

Mithilfe dieses Systems werden die Risiken regelmäßig bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegenzusteuern. Die Überwachung und Überprüfung erfolgen sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision der Hauptaktionärin. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Das Risikomanagementsystem der TLG IMMOBILIEN findet in gleicher Weise Anwendung für deren Teilkonzern WCM.

Das Risikomanagementsystem folgt als integrativer Bestandteil aller unternehmerischen Abläufe einem iterativen Regelkreislauf mit folgenden Elementen:

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und -quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

## **Risikoidentifizierung**

Die Risikobeobachtung wird aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages und den damit auf die Hauptaktionärin übertragenen Verwaltungsaufgaben in den entsprechenden Fachabteilungen der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up“-Prinzip durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie die des WCM-Konzerns insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagementteam ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Das Risikomanagement der WCM ist organisatorisch und personell im Controlling am Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen einbezogen.

Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter der Hauptgesellschafterin die Möglichkeit und die Pflicht, bei Identifizierung außergewöhnlicher Umstände eine sofortige Risikoemeldung ggf. in Verbindung mit konkreten Handlungsvorschlägen an das Risikomanagement sowie den Vorstand abzugeben.

## Risikoanalyse und Quantifizierung

Die Bewertung aller Risiken erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- unwesentlich: 0 bis 10%
- gering: > 10 bis 25%
- mittel: > 25 bis 50%
- hoch: > 50%

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis EUR 0,3 Mio.
- gering: > EUR 0,3 Mio. bis EUR 1,0 Mio.
- mittel: > EUR 1,0 Mio. bis EUR 5,0 Mio.
- hoch: > EUR 5,0 Mio. bis EUR 10,0 Mio.
- sehr hoch: > EUR 10,0 Mio.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der „Value at Risk“ der WCM wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt. Risiken mit einem sehr hohen Schadenspotenzial jenseits von EUR 10,0 Mio. liegen dabei außerhalb der 16-Felder-Matrix und werden mit besonderer Aufmerksamkeit überwacht.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der WCM (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des WCM-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Halbjahres- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der WCM sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ stets deutlich unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

## **Risikokommunikation**

Der Vorstand wird anhand eines jährlichen Risikoberichts über die Entwicklung aller Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr des Unternehmens informiert. Die Berichterstattung beinhaltet alle Risikoarten. Eingehende Risikoeilmeldungen werden dem Vorstand umgehend zur Kenntnis gebracht.

Innerhalb der Berichterstattung wird neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ auch gesondert über wesentliche Veränderungen bei bedeutenden Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ bis „sehr hoch“ liegen.

## **Risikosteuerung**

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Vorsorge, Begrenzung, Reduzierung und Abwälzung bzw. Kompensation von Risiken.

Die Konzipierung von risikoreduzierenden Maßnahmen ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems. Diese Maßnahmen sowie deren Erfolg werden entsprechend dokumentiert.

## **Risikokontrolle**

Veränderungen der Risikoeinschätzungen werden durch das Risikomanagement auf Plausibilität geprüft. Jährlich wird durch das Risikomanagement die Angemessenheit des bestehenden Risikomanagementsystems in Bezug auf das Geschäftsmodell des WCM-Konzerns überprüft. Bei Bedarf werden konzeptionelle Änderungen und Weiterentwicklungen umgesetzt.

Die Konzernrevision der Hauptaktionärin prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Im Berichtsjahr 2019 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

### **3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN**

Die Geschäftstätigkeit der WCM ist verbunden mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die WCM Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen globalpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z.B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken. Das wiederum kann weitreichende Veränderungen u.a. der Immobilienbewertung, der Vermietungssituation, der Transaktionsvolumina und der Liquidität nach sich ziehen.

Nachfolgend werden Einzelrisiken der WCM erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die Risiken wurden in immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgegliedert.

#### **Immobilienpezifische Risiken**

##### **Transaktionsrisiko**

Zu einem aktiven Portfolio Management gehört neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch Zukäufe weiter auszubauen und Objekte zu veräußern, die nicht mehr zur Unternehmensstrategie passen. Der Verkauf leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Finanz- und Portfoliostruktur. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren kann ein Risiko entstehen, wenn in Transaktionsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, wodurch sich u.a. Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder ein Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang ergeben können.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u.a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse sowie eine sorgfältige

Analyse der Liquidität und Bonität der potenziellen Partner. Zum Berichtsstichtag konnte durch Verkaufsfortschritte die Schadenshöhe auf ein unwesentliches Niveau reduziert werden. Fortan wird von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

## **Mietausfall**

Potenziellen Forderungsausfallrisiken wirkt die WCM durch die sorgfältige Auswahl der Vertragspartner entgegen, um das Risiko hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert dem mittleren Risikobereich zugeordnet.

## **Vermietungsrisiko**

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem marktüblichen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von Vermietungsanalysen, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern, langfristige Mietvertragsabschlüsse sowie mediale Präsenz auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehört auch die rechtzeitige Identifikation auslaufender Verträge. In diesem Falle werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern an ihre Bedürfnisse angepasst. Da die Bestandsimmobilien der WCM überwiegend durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Zum Berichtsstichtag befanden sich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert auf geringem Niveau.

## **Umwelt und Altlasten**

Das Altlasten- und Umweltrisiko besteht darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit für das Umwelt- und Altlastenrisiko wurden zum Berichtsstichtag unverändert als unwesentlich eingeschätzt.

## **Bewirtschaftung**

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die WCM zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Das Betriebskostenrisiko besteht darin, dass die WCM mehr Aufwendungen für den laufenden Betrieb der Immobilien selbst zu tragen hat als erwartet. Dies kann sich zum einen aus steigenden Aufwendungen zum Betrieb ergeben und zum anderen aus einer geringeren Umlagefähigkeit ggü. Mietern. Durch die regelmäßige Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Im Berichtsjahr wird bei einem Schadenspotenzial auf geringem Niveau von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden regelmäßige Objektbesichtigungen durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag mit einer geringen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen

können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Zum Berichtsstichtag lag die Schadenshöhe bei mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde als unwesentlich bewertet.

## **Investitionen**

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, selektive Modernisierungs- sowie ggf. in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Aktivitäten können u.a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle.

Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf das Wachstum der Gesellschaft haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde zum Berichtsstichtag ebenso wie die Schadenshöhe unverändert als gering eingeschätzt.

## **Immobilienbewertung**

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt Schwankungen, bedingt durch externe und immobilienpezifische Faktoren. Maßgebliche externe Faktoren, die das Bewertungsergebnis signifikant beeinflussen können, sind das Marktmiet- und Zinsniveau sowie die allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse. Unter immobilienbezogenen Einflussfaktoren werden primär die Vermietungssituation und der Objektzustand gefasst. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios erzeugt ein sehr hohes absolutes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen, aber auch die Vermögenslage der Gesellschaft signifikant beeinträchtigen.

Eine regelmäßige und systematische Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die WCM eines mieterorientierten Objekt-

managements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch. Im Berichtsjahr 2019 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für einen signifikanten Wertverlust des Immobilienbestandes in Summe.

Aufgrund der weiterhin guten Vermietungssituation und den günstigen Marktbedingungen wurde das Immobilienbewertungsrisiko mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

### **Beteiligungsrisiko**

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der WCM gefasst, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z.B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen außerhalb des Gesamtkonzerns erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen insbesondere in Folge von Share Deals erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die WCM kann diesen Risiken entgegenwirken, indem Managementleistungen außerhalb des Gesamtkonzerns und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe weiterhin als mittel eingestuft, die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt auf Grund der Beendigung externer Dienstleistungsverträge nur noch auf geringem Niveau.

### **Finanzierung**

Mit der Geschäftstätigkeit der WCM können auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapital-

marktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z.B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z.B. Covenants) oder Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen. Im Berichtsjahr gab es keinen Verstoß gegen wesentliche Covenants.

Aufgrund des zuverlässigen Zugangs zu Kapital über die Mehrheitsaktionärin werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe zum Berichtsstichtag als unwesentlich eingeschätzt.

## **Liquidität**

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, steht im besonderen Fokus der Gesamtkonzernsteuerung. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Forecast-Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Soweit im Gesamtkonzern ausreichende Liquidität vorhanden ist, kann ein eventueller Bedarf im WCM-Konzern über ein Darlehen der Hauptaktionärin bedient werden. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z.B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Risikos wurden mit gering bewertet.

## **Steuerrisiko**

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie des potenziellen Schadens aus möglichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes im Rahmen einer Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals wurde zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch unverändert als unwesentlich bewertet.

## **Gesetzgebungsrisiko**

Die unternehmerische Tätigkeit der WCM wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Da ein konkretes, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

## **Prozesskosten und Fristen**

Grundsätzlich besteht für die WCM das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus steigen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen wurden Rückstellungen gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

Zum Berichtstichtag wurden die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich erachtet.

## **Presse und Image**

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke WCM führen und den Aktienkurs beeinflussen. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz, u.a. in Bezug auf Immobilientransaktionen sowie größere Vermietungen, soll die Stellung der WCM in der Öffentlichkeit gestärkt werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der WCM am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung zu veröffentlichender Dokumente wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden als unwesentlich, das Schadenspotenzial jedoch auf mittlerem Niveau eingeschätzt.

## **Daten- und IT-Risiken**

Die unternehmerische Tätigkeit erfordert in allen Belangen einen sensiblen Umgang mit Daten. So können bei der Datenpflege in diversen IT-Systemen durch Anwendungsfehler, bei Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen, durch externe Eingriffe Dritter bzw. durch äußere Einflüsse die Daten verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Auch bei der Umstellung von IT-Systemen können in nicht unerheblichem Maße Mängel an Daten und damit falsche Schlussfolgerungen für das interne und externe Reporting bei deren Weiterverarbeitung entstehen. Das kann dazu führen, dass der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden. Ebenso besteht die Gefahr, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zu Ungunsten der WCM verwendet werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit umfasst das Risiko sowohl die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch.

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Abschlussprüfer geprüft.

In Bezug auf das Datenqualitätsrisiko wurde die Schadenshöhe auf mittlerem Niveau, die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering bewertet.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 ergibt sich gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen ein sehr hohes Schadenspotenzial. Durch die erstmalige Verordnung eines Bußgeldes gegenüber einem Immobilienunternehmen innerhalb des Berichtsjahres erhöht sich die Eintrittswahrscheinlichkeit leicht. Dennoch wird die Wahrscheinlichkeit eines Schadensfalls als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z.B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt.

### **Externe und interne Straftaten**

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit werden als unwesentlich betrachtet, aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme.

### **Risiken aus höherer Gewalt**

Durch höhere Gewalt wie z.B. Naturkatastrophen, Brände oder Überschwemmungen können Schäden am Eigentum der WCM entstehen, für die kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz besteht. Dem wird durch Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf Brandschutz, Schutz vor Einbruch und Diebstahl, regelmäßige Datensicherungen sowie Versicherungen Rechnung getragen, sodass das Risiko hieraus unverändert als unwesentlich eingeschätzt wird.

Die Corona-Pandemie, die seit Anfang März 2020 auch vermehrt zu Auswirkungen in Deutschland führt, wurde in der Risikoeinschätzung zum 31.12.2019 noch nicht dezidiert berücksichtigt. Dennoch birgt die Situation zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung auch für die WCM Risiken, die zu negativen Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen können.

Diese können zum einen durch Ausfälle bei der geschäftsbesorgend tätigen TLG Immobilien AG den allgemeinen Unternehmensbetrieb betreffen und zu erheblichen Auswirkungen auf das operative Geschäft führen. Grundsätzlich verfügt die TLG IMMOBILIEN AG über eine technische Ausstattung, die allen Mitarbeitern erlaubt, auch außerhalb des Büros arbeiten zu können und ist somit umfassend vorbereitet.

Zum anderen können immobilienbezogene Risiken durch die Corona-Pandemie entstehen, z.B. durch Mietausfälle, ausbleibende Vermietungserfolge oder Marktwertveränderungen des Immobilienbestands. Aktuell geht die WCM jedoch nicht von einer nachhaltigen Schädigung der deutschen Wirtschaft aus und erwartet somit auch keinen Nachfragerückgang in Bezug auf Gewerbeimmobilien bzw. –mietflächen.

Direkt betroffene Sektoren wie Hotellerie, Freizeit und Non-Food-Einzelhandel stellen keinen dominierenden Anteil im WCM-Portfolio dar. Zudem verfügt die Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG über große Liquiditätsreserven, um einen teilweisen Mietausfall bei der WCM auch über längere Zeiträume kompensieren zu können.

Den sich aus der Corona-Pandemie für die WCM ergebenden Risiken wird in Summe ein sehr hohes Schadenspotential zugemessen, deren Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch mit mittel bewertet wird.

In Summe beurteilt der Vorstand die Corona-Pandemie nicht als bestandsgefährdend.

### **3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS**

Der Vorstand der WCM verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die WCM hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und

versteht sich als essenzieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u. a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Rechnungswesen steht dabei für spezielle Sachverhalte und komplexe Bilanzierungsthemen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung; dabei werden auch sachkundige externe Berater für einzelne Fragestellungen eingebunden, wenn dies erforderlich ist. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses. Die Rechnungslegung wird durch eine angemessene IT-Software unterstützt, welche die Befugnisse der Nutzer nach den Anforderungen der internen Richtlinien regelt. Bei der mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Hauptaktionärin bestehen ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Kontierungsvorgaben unterliegen einer regelmäßigen Prüfung und werden bei Bedarf angepasst.

Die Konzernrevision der Hauptaktionärin ist als Organisationseinheit unabhängig und nicht in die operative Geschäftstätigkeit eingebunden. Sie überwacht die Einhaltung von Prozessen und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Prozesse der Rechnungslegung sowie der operativen Geschäftstätigkeit werden dabei in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer bezieht sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung in Prüfungshandlungen mit ein. Der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Dabei werden die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage zur Überwachung der Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess, herangezogen.

## **3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN**

Die WCM hat zur Fremdfinanzierung der Immobilien im Konzern ausschließlich Festdarlehen vereinbart. Vereinbarungen zu Zinssicherungsinstrumenten bestanden weder im Berichtszeitraum noch zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung. Die WCM verfügt demnach über keine Finanzinstrumente.

## **3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE**

Der Vorstand der WCM bewertet den aggregierten „Value at Risk“ im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2019 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe sowie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ und „sehr hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

## **3.1.6 CHANCENBERICHT**

Die WCM verfügt über ein deutschlandweit gut diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio. Im Geschäftsjahr 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Demnach erbringt die Hauptaktionärin für die WCM umfangreiche immobilienwirtschaftliche und administrative Verwaltungstätigkeiten. Dies bietet die Chance, die Verwaltung des Immobilienportfolios sowie der WCM als Unternehmensplattform effizienter zu gestalten.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen. Insbesondere die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen guten Zugang zu Banken sowie dem Kapitalmarkt und kann Zinsvorteile, die sie einerseits aufgrund ihrer Größe sowie andererseits durch Ratings von Standard & Poors und Moody's besitzt, an die WCM weitergeben.

Im Bereich Vermietung sorgt eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen Bestandsmietern auf einem hohen Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur marktadäquaten Vermietung und Optimierung von Flächenstrukturen, u.a. durch die Nutzung höherer technologischer Standards. Ebenso ermöglichen Einzelabschluss der WCM AG zum 31. Dezember 2019

gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und so die Mieter länger von der Immobilie zu überzeugen.

Durch den angestrebten Unternehmenszusammenschluss der TLG IMMOBILIEN AG mit Aroundtown ergeben sich ebenso für die WCM weitere Möglichkeiten, von operativen und finanzierungsgetriebenen Synergien innerhalb der neuen Konzernstrukturen zu profitieren.

## **3.2 PROGNOSEBERICHT**

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen. Die Entwicklung der WCM ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann davon abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

### **3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE**

#### **Gesamtwirtschaft**

Bevor sich Anfang März 2020 die ersten Auswirkungen der Corona-Pandemie abzeichneten, befand sich die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung des BMWi trotz einer Schwächephase nicht in einer konjunkturellen Krise. Das BMWi ging davon aus, dass das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts sich 2020 auf ein Plus von 1% erholen würde. Dazu würden annahmegemäß mehrere Faktoren beitragen: Der Welthandel würde wieder anziehen und mit ihm würden vor allem deutsche Exporte und damit zusammenhängende Investitionen wachsen. Zudem wurde von einem robusten Binnenmarkt ausgegangen, da steigende Beschäftigung und höhere Löhne die privaten Ausgaben trieben. Weiterhin wurde angenommen, dass der deutsche Staat das Wachstum durch Impulse wie höheres Kindergeld und Entlastungen bei der Einkommensteuer stützen würde.

Aufgrund der gegenwärtigen Maßnahmen um die Corona-Pandemie einzudämmen, sind die ursprünglichen Prognosen, die auf der Marktsituation Ende 2019 beruhten, zumindest für die nächsten Monate nicht und danach, aufgrund der derzeit nicht absehbaren mittel- und längerfristigen Folgen der Corona-Pandemie, nicht mehr uneingeschränkt gültig. Grundsätzlich ist es

eher wahrscheinlich, dass die Folgen für die Immobilienwirtschaft langfristig weniger gravierend ausfallen werden als für andere Wirtschaftszweige, da davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Mietverhältnisse zunächst fortbestehen und zumindest kurzfristig zu erwartende Mietausfälle nicht existenzbedrohend wirken.

## **Immobilienmarkt**

Studien von JLL zufolge wurde für den Großteil der Top-7-Städte für 2020 ein Umsatzrückgang im **Büroimmobilienmietmarkt** um durchschnittlich 4% auf knapp 3,9 Mio. m<sup>2</sup> erwartet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass selbst die erwartete zunehmende Neubautätigkeit nicht reichen würde, um die Leerstände in den Top-7-Städten ansteigen zu lassen. Im Gegenteil wurde eine durchschnittliche Leerstandsquote von 2,9% und damit ein neuer Tiefpunkt in der bisherigen Entwicklung erwartet.

Der stark gesunkene Leerstand in vielen deutschen A-Städten in Verbindung mit der Erwartung einer weiter steigenden Zahl der Bürobeschäftigten ließ das Umfeld für **Projektentwicklungen im Bürobereich** auch für 2020 vorteilhaft erscheinen, wobei beide Faktoren nach Einschätzung des Marktforschungsinstituts bulwiengesa AG, Berlin insbesondere für Berlin galten. Es wurde angenommen, dass Investoren angesichts der Renditekompression zunehmend auf Projektentwicklungen zur späteren Bestandshaltung setzen würden. Als limitierende Faktoren wurden der Flächenmangel, die Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten sowie die hohe Auslastung des Baugewerbes gesehen. JLL ging davon aus, dass in den kommenden drei Jahren bis 2022 in Berlin rd. 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen neu fertiggestellt würden – was eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den vergangenen Jahren bedeuten würde.

CBRE erwartete, dass der Einzelhandel im Vergleich zu anderen Assetklassen auch 2020 höhere Renditen bieten und damit das Kapital der Investoren anziehen würde. Der deutsche Markt wurde aufgrund seiner Größe, der niedrigen Arbeitslosenzahlen und der steigenden Löhne als attraktiv eingeschätzt. Dementsprechend wurde für das kommende Jahr von einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 10 Mrd. ausgegangen. Als größte Herausforderung für den stationären Einzelhandel wurde unverändert der Online-Handel gesehen.

Die WCM hält es, auch unter Berücksichtigung aller Unsicherheiten in Bezug auf die Dauer und die Auswirkungen der Corona-Pandemie, aktuell nicht für wahrscheinlich, dass die Entwicklung der Immobilienmärkte nachhaltig negativ beeinflusst wird.

### 3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erwartet die WCM nicht, dass sich durch die Corona-Pandemie nachhaltig negative Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der WCM ergeben. Die Krise ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses jedoch noch nicht überwunden. Auch gibt es zu den makroökonomischen Folgen noch keine belastbaren Daten, sodass die Corona-Pandemie einen erheblichen Unsicherheitsfaktor für die erwartete Geschäftsentwicklung der WCM darstellt.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, die vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2019 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang erforderlich werden. Durch die Corona-Krise besteht die Möglichkeit, dass Teile des Immobilienportfolios von Mietausfällen betroffen sein werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass das voraussichtlich in Kürze in Kraft tretende Maßnahmenpaket der Bundesregierung dazu beitragen wird, die Folgen der Krise für Mieter und Vermieter abzufedern.

Die WCM versteht sich als aktiver Portfolio Manager und ist daher auch 2020 bestrebt, den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch An- und Verkäufe entsprechend der Portfoliostrategie zu ergänzen, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten. In den Kernmärkten der WCM sind die Immobilienpreise zuletzt deutlich angestiegen, sodass nur noch mit vereinzelten Kaufgelegenheiten gerechnet wird, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht werden.

Die mittelbare Bonitätsverbesserung durch den Zusammenschluss der Mehrheitsaktionärin TLG mit der Aroundtown und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die WCM auch 2020 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen direkt oder über die TLG aufzunehmen. Im Jahr 2020 besteht planmäßiger Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maße. Die WCM plant, ihren bisherigen Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 60% (aktuell 45,9%).

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet die WCM zunächst Funds from Operations (FFO) von ca. EUR 20 Mio. (aktuell EUR 19,5 Mio.). Dabei sind jedoch weder die derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie noch mögliche weitere An- und Verkäufe im Jahr 2020 berücksichtigt, die die FFO für 2020 zusätzlich erhöhen oder verringern könnten.

Ohne Berücksichtigung der derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie rechnet die WCM hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, mit einem stabilen bis leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird und der Immobilienmarkt sich nicht wesentlich verändert.

## **4. CORPORATE GOVERNANCE**

### **4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Die nach § 289f und §315d HGB abzugebenden Erklärungen zur Unternehmensführung stehen gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <https://ir.wcm.de/#corporate-governance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

### **4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT**

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen).

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße kann die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der nach Ziffer 5.4.2 Satz 1 Halbsatz 2 des DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM AG hat der Aufsichtsrat eine Mindestquote von Null festgelegt, da der Vorstand aus nur zwei Personen besteht.

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. Der Vorstand hat für die Führungsebene unterhalb des Vorstandes eine Mindestquote von Null festgelegt. Die WCM AG verfügt seit dem 1. März 2018 nicht mehr über Mitarbeiter. Die wesentlichen Geschäfte werden über den Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN AG erledigt.

Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet.

### **4.3 VERGÜTUNGSBERICHT**

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der WCM sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

#### **4.3.1 VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND**

Mit Wirkung zum Beginn des 1. September 2019 wurden die Herren Dr. Thorsten Deblitz (COO) und Benjamin Mertens (CFO) zu Vorständen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Die Vorstände Gerald Klinck und Jürgen Overath sind mit Wirkung zum Ablauf des 31. August 2019 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden.

#### **4.3.2 VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES**

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft. Die Vorstände der WCM haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter TLG IMMOBILIEN und werden durch diese vergütet. Eine weitere Vergütung auf Ebene des Teilkonzerns WCM erfolgt nicht.

#### **4.3.3 VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER**

Die Vorstände haben keine Vergütung durch die WCM gewährt und gezahlt bekommen. Die Vorstände der WCM erbringen den wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit in leitenden Funktionen bei der TLG IMMOBILIEN AG bzw. bei mit ihr verbundenen Gesellschaften und werden dort

entsprechend vergütet. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände im Rahmen ihrer Anstellung bei der TLG IMMOBLIEN AG einen Short-Term und einen Long-Term Incentive.

#### **4.3.4 SONSTIGES**

Den Vorstandsmitgliedern werden keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft keine Darlehen. Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern oder deren Hinterbliebenen bestehen nicht.

#### **4.3.5 VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES**

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 11 der Satzung wie folgt geregelt: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 20.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Doppelte dieses Betrags als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Die Gesellschaft erstattet gemäß § 11.2. der Satzung den Mitgliedern des Aufsichtsrates die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben. Mitglieder des Aufsichtsrates, die einem Ausschuss angehören, erhalten über die genannte Vergütung hinaus keine zusätzliche Vergütung.

#### **4.3.6 VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES**

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 120,00 (Vorjahreswert: TEUR 111,7) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Ullrich erhält netto TEUR 60,0, Herr Masuhr erhält netto TEUR 40,0, Herr Hettrich erhält TEUR 20,0.

#### **4.3.7 SONSTIGES**

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## **5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN**

### **5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS**

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Grundkapital EUR 136.802.552,00, eingeteilt in 136.802.552 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

### **5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN**

Am 31. Dezember 2019 hält die TLG IMMOBILIEN AG 92,53% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

### **5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG**

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht. Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

## **5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN**

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das genehmigte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 68.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 68.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 16. November 2022 begeben werden können.

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das bedingte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (Bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde 2019 nicht in Anspruch genommen.

## **5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN**

Die Hauptversammlung der WCM AG hat am 17. November 2017 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer

ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

## **5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGS- VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHME- ANGEBOTES**

Die wesentlichen Vereinbarungen der WCM, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen Finanzierungsvereinbarungen. Wesentliche Finanzierungsverträge der WCM enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere beinhalten diese Verträge die Verpflichtung der WCM, der Bank den Kontrollwechsel anzuzeigen, und die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fristlos zu kündigen und fällig zu stellen.

Zu den Folgen des Kontrollwechsels auf die bestehenden Verpflichtungen gegenüber Kreditgebern im Zusammenhang mit dem Zusammenschluss der Aroundtown S.A., Luxemburg, und der Mehrheitsgesellschafterin TLG IMMOBILIEN AG verweisen wir auf die Erläuterungen unter Ereignisse nach dem Stichtag im Kapitel H.12.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

## **6. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahres- sowie der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 27. März 2020



Benjamin Mertens

Mitglied des Vorstandes



Dr. Thorsten Deblitz

Mitglied des Vorstandes

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den WCM-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der WCM AG. Die WCM AG ist das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns und hat ihren Sitz in Frankfurt am Main.

Der Jahresabschluss der WCM wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die WCM stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

Der Jahresüberschuss 2019 stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.672 auf TEUR 7.990. Die WCM AG erwirtschaftet den Jahresüberschuss hauptsächlich durch Beteiligungsgewinne, Finanzerträge aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften und durch das positive Verkaufsergebnis.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2019 (Jahresüberschuss im oberen einstelligen Millionenbereich) wurde erreicht.

### 7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Ertragslage des HGB-Einzelabschlusses der WCM stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	01.2019- 12.2019	%	01.2018- 12.2018	%	Veränderung	%
Umsatzerlöse	0	0	1.143	100	-1.143	-100
<b>Gesamtleistung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.143</b>	<b>100</b>	<b>-1.143</b>	<b>-100</b>
Materialaufwand	0	0	220	19	-220	-100
Personalaufwand	0	0	295	26	-295	-100
Abschreibungen (planmäßig)	176	0	190	17	-13	-7
Sonstige betriebliche Erträge (im Vj. sonstige betriebliche Aufwendungen)	7.765	0	1.690	148	6.075	360
<b>Betrieblicher Ertrag (im Vj. betrieblicher Aufwand)</b>	<b>7.588</b>	<b>0</b>	<b>2.395</b>	<b>210</b>	<b>5.193</b>	<b>217</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.588</b>	<b>0</b>	<b>-1.252</b>	<b>-110</b>	<b>8.840</b>	<b>-706</b>
Beteiligungsergebnis	-299		3.799		-4.098	-108
Finanzergebnis	2.204		3.983		-1.779	-45
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>9.493</b>		<b>6.529</b>		<b>2.964</b>	<b>45</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>9.493</b>		<b>6.529</b>		<b>2.964</b>	<b>45</b>
Ertragssteuern	1.503		211		1.292	612
Sonstige Steuern	0		1		-1	-100
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.990</b>		<b>6.317</b>		<b>1.672</b>	<b>26</b>

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein positives Jahresergebnis von TEUR 7.990 erzielt werden, welches um TEUR 1.672 über dem des Vorjahres liegt. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem positiven Verkaufsergebnis reduziert um dem Wegfall von Umsatzerlösen, das negative Beteiligungsergebnis und das geringere Finanzergebnis.

Die WCM AG erbrachte 2019 keine Dienstleistungen für mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften. Daher werden keine Umsatzerlöse erwirtschaftet.

Ebenfalls durch den zum 1. März 2018 zwischen der TLG IMMOBILIEN und sämtlichen mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Konzern abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag wurde der Personalaufwand 2018 vollständig abgebaut.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 7.765 ergeben sich nahezu vollständig aus dem Ergebnis des Verkaufs von Immobilien durch die Veräußerung von Tochtergesellschaften. Sonstige betriebliche Aufwendungen konnten im allgemeinen Verwaltungsbereich gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden.

Das Beteiligungsergebnis ist um TEUR 4.098 auf TEUR -299 gesunken. Während im Vorjahr höhere Ergebnisse in den Tochtergesellschaften zu einem höheren Ausweis des Beteiligungsergebnisses geführt haben, wird das Beteiligungsergebnis im Geschäftsjahr 2019 durch einen Verlustausgleich für eine Vorperiode in drei Tochtergesellschaften belastet.

Das im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.779 gesunkene Finanzergebnis ist darin begründet, dass am 1. Juli 2018 die Verzinsung der mit den Tochtergesellschaften geschlossenen Rahmen darlehensverträge gesenkt wurde. Da die Zinssenkung innerhalb des Geschäftsjahres 2018 erfolgte, ist der Volljahreseffekt der Zinssenkung erst 2019 wirksam geworden. Darüber hinaus wurden kurzfristige Darlehen der Tochtergesellschaften getilgt.

Die Ertragssteuern in Höhe von TEUR 1.503 fallen im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 1.292 höher aus. Die höheren Ertragssteuern sind im Wesentlichen durch die Veräußerung von Tochtergesellschaften im Rahmen des Verkaufs von Immobilien begründet.

## 7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der WCM AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

<b>in TEUR</b>	<b>01.2019 - 12.2019</b>	<b>01.2018 - 12.2018</b>	<b>Veränderung</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.194	8.296	7.898
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.056	-5.576	3.520
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	53.373	5.564	47.809
Veränderung des Finanzmittelbestandes	67.510	8.285	59.225
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	9.690	1.405	8.285
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	77.200	9.690	67.510

Der Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit auf TEUR 16.194 ist primär auf den Aufbau von Verbindlichkeiten ggü. Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Management zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -2.056 ergibt sich aus Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften (TEUR 56.940) sowie Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Darlehen an Tochtergesellschaften (TEUR 58.996).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 53.373 resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens von der TLG IMMOBILIEN AG sowie aus der Zahlung der Dividende im Jahr 2019 für das Geschäftsjahr 2018.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 67.510 auf TEUR 77.200 gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

## 7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der WCM AG stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt:

in TEUR	31.12.2019	%	31.12.2018	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	330.807	58,8	310.118	64,4	20.689	6,7
Kurzfristige Forderungen	154.416	27,5	161.846	33,6	-7.430	-4,6
Flüssige Mittel	77.200	13,7	9.690	2,0	67.510	696,7
Übrige Aktiva	6	0,0	64	0,0	-58	-90,6
<b>Vermögen</b>	<b>562.429</b>	<b>100,0</b>	<b>481.718</b>	<b>100,0</b>	<b>80.711</b>	<b>16,8</b>
Eigenkapital	252.121	44,8	249.603	51,8	2.518	1,0
Langfristige Verbindlichkeiten	255.328	45,4	196.484	40,8	58.844	29,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54.979	9,8	35.631	7,4	19.348	54,3
<b>Kapital</b>	<b>562.428</b>	<b>100,0</b>	<b>481.718</b>	<b>100,0</b>	<b>80.710</b>	<b>16,8</b>

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert, welches zum überwiegenden Teil aus Finanzanlagevermögen besteht. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um TEUR 20.689 auf TEUR 330.807, da sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöht haben. Dem gegenüber steht der Abgang an Unternehmensbeteiligungen und langfristigen Ausleihungen im Rahmen des Verkaufs von Immobilien. Zum Berichtsstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR 82.810 (VJ. TEUR 108.173). Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 27 Immobilien gehalten. 29 Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2019 über den Verkauf von Tochtergesellschaften veräußert.

Die kurzfristigen Forderungen, hauptsächlich gegen verbundene Unternehmen sind um TEUR -7.430 gesunken.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 67.510 aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf der Tochtergesellschaften und langfristigen Ausleihungen gestiegen.

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 44,8% (Vj. 51,8%) mit Eigenkapital, zu 45,4% (Vj. 40,8%) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr im Wesentlichen aus von der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN gewährten Darlehen zur Finanzierung der Tochtergesellschaften. Neben bereits in den Vorjahren gewährten Darlehen in Höhe von TEUR

196.484 wurde am 25. Juni 2019 ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 58.845 geschlossen. Die restlichen langfristigen sowie der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen ggü. mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften.

#### **7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS**

Die WCM AG unterliegt den gleichen Chancen und Risiken wie der Konzern. Die Risiken der Tochterunternehmen wirken auf die WCM AG entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Die einzelnen Risiken des Konzerns sind im Risikobericht dargestellt (vgl. Abschnitt 3.1.2).

#### **7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS**

Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des WCM Konzerns in Kapitel 3.2.2, insbesondere im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das operative Geschäft, gelten auch für die Immobilienmärkte, auf denen die WCM AG über ihre Beteiligungen aktiv ist.

Ohne Berücksichtigung der derzeit nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Krise und ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss im mittleren einstelligen Millionenbereich, welcher durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestands (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinausgehende Aufwendungen wie z.B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungs- bzw. Modernisierungskosten, Neu- und Anschlussvermietungskosten oder Zinsen entstehen.

Frankfurt am Main, 27. März 2020



Benjamin Mertens

Mitglied des Vorstandes



Dr. Thorsten Deblitz

Mitglied des Vorstandes

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

## **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und der Bilanz zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht

auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Versicherung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f)

EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

## **Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen**

### **Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage der Gesellschaft haben, werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile an Gesellschaften, deren ausschließliche Geschäftstätigkeit die direkte oder

indirekte Bestandshaltung von Immobilien ist. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

In die Bewertung der Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter sowie der hohen Bedeutung für die Bewertung der jeweiligen Tochtergesellschaften erachten wir die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

### **Prüferisches Vorgehen**

Hinsichtlich der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir uns mit den zugrundeliegenden Prozessen in Zusammenhang mit der Ermittlung dieser Werte befasst.

Wir haben nachvollzogen, dass der beizulegende Zeitwert des Immobilienbestands der wesentliche Werttreiber in den Gesellschaften ist, an denen Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird halbjährlich ermittelt.

Den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien haben wir beurteilt und getestet.

Aufgrund der zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir interne Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS - Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich den externen Gutachter der Gesellschaft zum Bewertungsmodell sowie zu den Annahmen (wie z. B. die erzielbaren Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) befragt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität des externen Gutachters sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der Immobilien gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die dem Gutachter zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zu Grunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir einen Vergleich der wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten und den Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen für Immobilien zu uns verfügbaren Informationen aus externen Datenbanken durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der Werttreiber (z. B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der jeweiligen Immobilie steht.

Wir haben überprüft, ob der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung ermittelten beizulegenden Zeitwerten der Anteile an verbundenen Unternehmen gedeckt ist.

Aus unseren Prüfungshandlungen hinsichtlich der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich keine Einwendungen ergeben.

### **Verweis auf zugehörige Angaben**

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ gemachten Angaben zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt „Corporate Governance“

enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289 f Abs. 2 i. V. m. § 315 d HGB und die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie unseres Bestätigungsvermerks, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrates“ und „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“.

Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür ver-

antwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns**

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

fung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die

dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

## **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt und am 22. Oktober 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft tätig.

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

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.