

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020 DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	5
KONZERNBILANZ	6
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	7
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	8
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT.....	9
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	9
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	9
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS.....	10
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS	10
B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS	12
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	13
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	13
C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN	14
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	16
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	16
D.2 SACHANLAGEN	18
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE.....	18
D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE.....	19
D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	19
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER	19
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER .	20
D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE.....	20
D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	21
D.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	21
D.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	22
D.12 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES.....	22
D.13 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	23

D.14	LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	24
D.15	WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN..	26
D.16	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	27
D.17	BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	28
E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	28
E.1	ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	28
E.2	SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	31
E.3	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	31
E.4	SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE	32
E.5	ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	33
E.6	EIGENKAPITAL	33
E.7	VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	33
E.8	SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	34
E.9	LATENTE STEUERN	34
E.10	STEUERSCHULDEN.....	36
E.11	VERBINDLICHKEITEN.....	36
F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	37
F.1	ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	37
F.2	ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN.....	37
F.3	ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	38
F.4	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	38
F.5	ABSCHREIBUNGEN.....	39
F.6	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	39
F.7	FINANZERGEBNIS	40
F.8	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	40
F.9	ERGEBNIS JE AKTIE.....	42
G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	43
H.	SONSTIGE ANGABEN	45
H.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN.....	45
H.1.1	ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	45
H.1.2	NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN	46
H.2	GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	47

H.3	AUSFALLRISIKEN	48
H.4	SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN.....	51
H.5	LIQUIDITÄTSRISIKEN	51
H.6	MARKTRISIKEN	53
H.7	ANZAHL DER MITARBEITER.....	53
H.8	GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	53
H.9	BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	53
H.10	LEASINGVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	58
H.11	ANTEILSBESITZLISTE	59
H.12	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	60
H.13	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG.....	60
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	61
	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	65
	BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS.....	80
	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	129

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Mieterlöse		37.008	46.081
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		10.103	9.560
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		632	316
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		47.743	55.957
Aufwendungen aus Betriebskosten		-13.913	-15.917
Aufwendungen für Instandhaltung		-1.881	-2.167
Übrige Leistungen		-2.486	-2.877
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-18.280	-20.961
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	29.462	34.996
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		263.949	118.054
Buchwert der veräußerten Immobilien		-263.949	-118.054
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		25.688	8.020
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-2.286	-293
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	23.402	7.727
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-2.603	3.919
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	1.700	630
Abschreibungen	F.5	-114	-248
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	-9.016	-5.920
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		42.831	41.104
Finanzerträge	F.7	271	207
Finanzaufwendungen	F.7	-12.233	-12.295
Ergebnis vor Steuern		30.869	29.016
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.8	-12.947	-9.337
Konzernjahresergebnis		17.922	19.679
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		17.922	19.679
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.9	0,13	0,14
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.9	0,13	0,14

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

Aktiva in TEUR	Verweis	31.12.2020	31.12.2019
A) Langfristige Vermögenswerte		494.348	737.006
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	484.881	723.307
Sachanlagen		348	444
Immaterielle Vermögenswerte		73	80
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	6.570	9.202
Nutzungsrechte	E.4	58	80
Sonstige Vermögenswerte	E.4	2.417	3.893
B) Kurzfristige Vermögenswerte		198.677	94.507
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.3	3.101	2.918
Forderungen aus Ertragsteuern		619	11
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	575	83
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.4	555	611
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.5	193.827	90.884
Bilanzsumme Aktiva		693.025	831.513

Passiva in TEUR	Verweis	31.12.2020	31.12.2019
A) Eigenkapital	E.6	352.250	342.558
Gezeichnetes Kapital		136.803	136.803
Kapitalrücklage		99.906	99.906
Gewinnrücklagen		115.541	105.849
B) Fremdkapital		340.775	488.955
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		274.043	466.515
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	43.577	162.502
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	190.328	255.328
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.11	12.975	17.322
Passive latente Steuern	E.9	27.162	31.363
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		66.733	22.440
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	34.091	4.369
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.11	3.193	4.958
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern ¹	H.9	1.874	1.004
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.8	231	195
Steuerschulden	E.10	15.065	4.707
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.11	12.278	7.208
Bilanzsumme Passiva		693.025	831.513

¹ Ausweiskorrektur für Vorjahr: Im Vorjahr waren kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern i.H.v. TEUR 1.004 in den langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern enthalten.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		30.869	29.016
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	F.5	114	248
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	2.603	-3.919
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.8	36	-1.957
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-25.688	-8.020
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		3.719	2.074
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-155	-232
Finanzerträge	F.7	-271	-207
Finanzaufwendungen	F.7	12.233	12.295
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.3/4	1.420	1.109
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.11	-5.703	-1.221
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		19.177	29.187
Erhaltene Zinsen		271	207
Gezahlte Zinsen		-7.455	-10.394
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern		774	778
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		12.767	19.778
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.	119.749	0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		200	232
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-1.997	-10.034
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-14	-23
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	C.2	78.611	66.484
Auszahlung zur Hinterlegung von verfügbarsbeschränkten Finanzmitteln		-500	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		196.048	56.659
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten bei der TLG		0	58.845
Dividendenzahlung		-8.208	-5.472
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten bei der TLG	H.9	-65.000	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.7	-32.643	-64.217
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-21	-95
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-105.872	-10.940
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)		102.943	65.497
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		90.884	25.387
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		193.827	90.884
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel	E.5	193.827	90.884
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		193.827	90.884

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrück- lage	Gewinnrücklage	Eigenkapital
01.01.2019		136.803	99.847	91.545	328.195
Konzernjahresergebnis		0	0	19.679	19.679
Dividendenzahlung	G.	0	0	-5.472	-5.472
Sonstiges		0	59	97	156
Veränderung der Periode		0	59	14.304	14.363
31.12.2019		136.803	99.906	105.849	342.558

01.01.2020		136.803	99.906	105.849	342.558
Konzernjahresergebnis		0	0	17.922	17.922
Dividendenzahlung	G.	0	0	-8.208	-8.208
Sonstiges		0	0	-22	-22
Veränderung der Periode		0	0	9.692	9.692
31.12.2020		136.803	99.906	115.541	352.250

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns ist die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz „WCM AG“), eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main und Geschäftsanschrift am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695. Das oberste, diesem Konzern übergeordnete Mutterunternehmen ist die Aroundtown SA mit Sitz in Luxemburg. Der Konzernabschluss der Aroundtown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

Gegenstand der Gesellschaft ist 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.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Dem für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der WCM AG und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 31. März 2021 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 13. April 2021 billigen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Durch die Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substanzielles Verfahren umfassen muss, die zusammengekommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, könnten sich jedoch in zukünftigen Perioden auswirken, falls der Konzern Unternehmenszusammenschlüsse durchführt.

Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze

Die Änderungen an IFRS 9 und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sehen verschiedene Erleichterungsregelungen vor, die auf alle Sicherungsbeziehungen Anwendung finden, die von der Reform der Referenzzinssätze unmittelbar betroffen sind. Solche Sicherungsbeziehungen sind daran zu erkennen, dass die Reform zu Unsicherheiten hinsichtlich des Eintrittszeitpunkts und/oder der Höhe der referenzzinssatzbasierten Zahlungsströme aus dem gesicherten Grundgeschäft oder dem Sicherungsinstrument führt. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen hat.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit

Die Änderungen enthalten eine neue Definition des Begriffs „wesentlich“. Definitionsgemäß ist eine Informationen wesentlich, „wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass ihre unterlassene, falsche oder verschleierte Angabe die Entscheidungen beeinflusst, die von den Hauptadressaten eines Abschlusses, der Finanzinformationen zum berichtenden Unternehmen enthält, für allgemeine Zwecke getroffen werden.“ Die Änderungen präzisieren, dass die Wesentlichkeit von der Art oder vom Umfang der Informationen, entweder für sich allein genommen oder in Verbindung mit anderen Informationen, vor dem Hintergrund des gesamten Abschlusses abhängt. Eine falsche Information ist wesentlich, wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass sie die von den Hauptadressaten getroffenen Entscheidungen beeinflusst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung, veröffentlicht am 29. März 2018

Bei dem Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung handelt es sich nicht um einen Standard, und keines der darin enthaltenen Konzepte geht den in den Standards enthaltenen Konzepten oder Vorschriften im Rang vor. Das Rahmenkonzept dient insbesondere zur Unterstützung des IASB bei der Entwicklung von Standards, dem Abschlussersteller bei der Entwicklung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden, wenn die bilanzielle Behandlung eines Geschäftsvorfalles nicht durch einen Standard geregelt ist, und allen Parteien beim Verständnis und bei der Interpretation der Standards. Dies wird jene Unternehmen betreffen, die ihre Rechnungslegungsmethoden auf der Grundlage des Rahmenkonzepts entwickelt haben. Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält einige neue Konzepte, aktualisierte Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte und Schulden sowie Klarstellungen zu einigen wichtigen Konzepten. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19

Am 28. Mai 2020 hat das IASB COVID-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 Leases (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht. Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (lease modifications) aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine lease modification wäre. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS

Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden:

EU-Endorsement	Standards/Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
13.01.2021	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Verträge vor den geplanten Nutzungen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 41	Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig; Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des WCM-Konzerns wurden die WCM AG und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die WCM AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die WCM AG die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird ab dem Zeitpunkt erlangt, ab dem die folgenden Bedingungen für die WCM AG kumulativ erfüllt sind:

- (1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.
- (2) Die WCM AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.
- (3) Die WCM AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sowie der Abschluss der WCM AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenten Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwertes zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Bei Erlangen der Beherrschung über sogenannte Objektgesellschaften bilanziert der Konzern den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, durch den Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Die Anschaf-

fungskosten der Gruppe werden den einzelnen Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die Bilanzierung führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Werden Gruppen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütung (z.B. Ausgabe neuer Anteile) erworben, so wird die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Nennwertes der ausgegebenen Anteile direkt im Stammkapital und der darüberhinausgehende Anteil des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Gruppen von Vermögenswerten und Schulden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

C.2. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2020	2019
Stand 01.01.	31	43
Zugänge	1	0
Abgänge	-1	-12
Stand 31.12.	31	31

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 9./10. November 2020 und Übergang von Nutzen und Lasten am 17. Dezember 2020 wurden sämtliche Anteile an der Triangel Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin (Vj.: Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin) veräußert.

Als Gegenleistung für die Anteile an der Tochtergesellschaft sowie für ein veräußertes Darlehen der WCM AG wurde ein vorläufiger Kaufpreis in Höhe von TEUR 81.489 vereinbart. Nach Abzug des veräußerten Nettovermögens in Höhe von TEUR 84.947 – einschließlich der Aufwertung der Immobilie der Tochtergesellschaft von TEUR 7.639 – ergibt sich aus der Transaktion ein vorläufiger Verlust von TEUR 3.459; dieser ist im Wesentlichen bedingt durch Bewertungsunterschiede betreffend Finanzverbindlichkeiten, welche im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile wurden Verbindlichkeiten, u.a. für Beratungs- und Vermittlungsleistungen (TEUR 1.063), zu Lasten des Veräußerungsergebnisses erfasst. Insgesamt resultiert aus der Veräußerung der Gesellschaftsanteile ein Verlust in Höhe von TEUR 4.679. Dieser wird im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen (siehe F.6).

Aus dem Unternehmensverkauf resultiert der Abgang folgender Vermögenswerte und Schulden aus der Konzernbilanz:

in TEUR	17.12.2020
Vermögenswerte	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	144.200
Sonstige Vermögenswerte	512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	426
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	31
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.753
	147.922
Schulden	
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	57.890
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.157
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.256
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	376
	62.974
Veräußertes Nettovermögen	84.947

Im Rahmen des Anteilsverkaufs wurden zusätzlich Betriebsvorrichtungen in Höhe von TEUR 200 an die Käuferin veräußert (siehe Kapitel F.4).

Am 8. April 2020 wurde zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten die WCM Properties 1 GmbH, Berlin, als Tochtergesellschaft der WCM AG gegründet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 17. April 2020.

Im Geschäftsjahr 2020 ergaben sich keine weiteren Veränderungen des Konsolidierungskreises.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.11 verwiesen.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die WCM AG weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilien aus, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. In der Folge werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß IFRS 13.9 ist der beizulegende Zeitwert definiert als der Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Dabei unterstellt der beizulegende Zeitwert grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Absicht oder Fähigkeit, den Vermögenswert zu veräußern.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“; IFRS 13.27 ff.). Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Sämtliche Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) zum 31. Dezember 2020 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage von Immobilienbewertungen, die von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, der Jones Lang LaSalle

SE sowie der apollo valuation & research GmbH erstellt worden sind. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 wurde die Immobilienbewertung vollständig von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG durchgeführt. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von in der Regel zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden für die Bewertung herangezogen:

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln
- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen

- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten.

D.2 SACHANLAGEN

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine nachträgliche Aktivierung erfolgt, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2020	2019
Technische Anlagen und Maschinen	5-10	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden zu ihren Anschaffungskosten aktiviert. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis einschließlich direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten, die anfallen, wenn der Vermögenswert in den betriebsbereiten Zustand für seine vorgesehene Verwendung gebracht wird.

Planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und

Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt im Konzern jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Gemäß IFRS 16 stellt ein Vertrag grundsätzlich ein Leasingverhältnis dar, wenn er das Recht einräumt, die Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes über einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren. Der Leasingnehmer hat zum Zeitpunkt, zu dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer den Vermögenswert zur Nutzung überlässt, eine Verbindlichkeit sowie ein korrespondierendes Nutzungsrecht am Leasingobjekt (sog. „Right-of-Use Asset“) zu bilanzieren. Die Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen passiviert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts setzen sich aus der Leasingverbindlichkeit sowie ggfs. weiteren Komponenten zusammen. Das Nutzungsrecht wird über die

Vertragslaufzeit – oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer – linear abgeschrieben. Die laufenden Leasingzahlungen werden in einen Zins- bzw. Tilgungsteil aufgespalten und mindern entsprechend die Leasingverbindlichkeit.

Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in den Bilanzposten Sonstige langfristige Verbindlichkeiten bzw. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der WCM-Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten bzw. Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie – auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung – für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im WCM-Konzern verbleiben.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung erfasst.

D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern dabei das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Hierbei wird sowohl beim erstmaligen Ansatz

als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit-ECL („Expected Credit Loss“) erfasst. IFRS 9 definiert die Gesamtlaufzeit-ECL als erwartete Kreditausfälle, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit eines Finanzinstruments resultieren.

D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten sowie Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

D.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinismethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IFRS 9.B.3.3.6, wird nach IFRS 9.3.3.2 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

D.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des WCM-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

D.12 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigende Stufen:

Level 1: die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann

Level 2: andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind

Level 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2020 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln D.1 und E.1.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		x
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		x
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	x	

D.13 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolgedessen die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko, insbesondere im Fall von Leerstand, in allen Fällen bei der WCM liegt.

Ferner hat die WCM in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen, Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.14 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Konzernjahresergebnis aus der Konzerngesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne

zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für die Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.15 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)“ etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des WCM-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Die beauftragten Bewerter haben aufgrund der weiterhin nicht abschätzbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie für 12 Immobilien (11 Einzelhandels- und eine Büroimmobilie), die zusammen ca. 52 % des Bestandswerts ausmachen, ihre Bewertung unter Hinweis auf eine wesentliche Bewertungsunsicherheit vorgenommen. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver

latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.9 verwiesen.

Unsicherheiten von untergeordneter Bedeutung ergeben sich in Folge von Annahmen und Schätzungen bei der Ermittlung von Betriebskostenabgrenzungen, insbesondere bei neu in den Bestand aufgenommenen Immobilien.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der WCM-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Dies gilt insbesondere für die Folgen der COVID-19 Pandemie, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgt. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.16 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der WCM fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten beinhalten auch die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

Diese Aktivitäten werden im Rahmen der internen Berichterstattung dem Segment zur Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien zugerechnet.

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, das die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von dessen Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der WCM AG ist der Vorstand.

Die Umsatzerlöse werden mit einer großen Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2020 TEUR 7.783 (Vj.: TEUR 8.724).

D.17 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i.V.m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob sie gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung gemäß IAS 1.54 (q) dem Eigenkapital zuzuordnen oder nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Dabei wurde untersucht, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft partizipieren.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	723.307	822.312
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	2.438	7.110
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25.688	8.020
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-263.949	-118.054
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-2.603	3.919
Buchwert zum 31.12.	484.881	723.307

Im Jahr 2020 reduzierte sich der Buchwert insgesamt um 33,0 % auf TEUR 484.881 (Vj.: TEUR 723.307). Ursächlich hierfür waren insbesondere die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 263.949. Die Umgliederungen betrafen eine Büroimmobilie in Frankfurt am Main sowie fünf Nahversorgungszentren der Assetklasse Einzelhandel. Für sämtliche dieser Immobilien ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Berichtsstichtag bereits erfolgt. Die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien resultiert aus dem Verkauf der vorgenannten Immobilien. Ankäufe erfolgten im Jahr 2020 nicht.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 2.438 (Vj.: TEUR 7.110) betrifft im Wesentlichen laufende Investitionsmaßnahmen von TEUR 1.045 (Vj.: TEUR 3.791) sowie Mieterausbauten von TEUR 1.386 (Vj.: TEUR 3.171).

Zur Erläuterung der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) in Höhe von TEUR -2.603 (Vj.: TEUR 3.919) wird auf die Ausführungen in Kapitel F.3 verwiesen.

Zum Berichtsstichtag stellt sich der Immobilienbestand differenziert nach Assetklassen wie folgt dar:

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Stand 31.12.2020			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	293.122	191.759	484.881
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,49	5,53	4,90
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%] ¹	4,43	6,05	5,05
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m²/Monat] ²	13,96	8,80	10,59
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m²/Monat] ²	15,33	7,95	10,53
EPRA Leerstandsquote [%]	8,3	8,3	8,3
Anteil befristete Mietverträge [%]	99,2	98,8	99,0
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	3,1	4,8	4,0

¹ Die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes (gewichteter Durchschnitt) erfolgt ausschließlich für die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

² Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

Vorjahr:

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Stand 31.12.2019			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	418.455	304.852	723.307
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	3,89	5,22	4,45
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%] ¹	4,63	5,86	5,15
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m²/Monat] ²	15,55	8,85	11,06
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m²/Monat] ²	16,60	8,13	10,89
EPRA Leerstandsquote [%]	4,6	7,1	5,8
Anteil befristete Mietverträge [%]	99,4	99,3	99,3
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	6,6	5,0	5,8

¹ Die Berechnung des Kapitalisierungszinssatzes (gewichteter Durchschnitt) erfolgt ausschließlich für die nach dem DCF-Verfahren bewerteten Immobilien.

² Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

Die WCM geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der WCM liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2020:

Investment Properties zum 31. Dezember 2020 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2020	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	551.386	528.281	506.412
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	505.760	484.881	464.966
	+0,5 %	469.525	450.172	431.947

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2019 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2019	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	815.897	782.297	750.477
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	753.847	723.307	693.737
	+0,5 %	703.557	675.147	648.447

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2020 bzw. 31. Dezember 2019 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020	24.931	58.290	25.219	108.440
31.12.2019	39.746	100.912	91.914	232.573

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Ausleihungen	6.570	9.202
Verfügungsbeschränkte Guthaben	500	0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	75	83
Summe	7.145	9.285

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen langfristig, der Rest ist kurzfristig. Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Beteiligungsgesellschaften.

Bei den verfügbungsbeschränkten Guthaben handelt es sich um Gelder, die im Zusammenhang mit Darlehensverträgen verpfändet wurden.

E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	3.763	4.056
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-662	-1.138
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.101	2.918

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel H.3 verwiesen.

E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives	2.417	3.893
Übrige sonstige Vermögenswerte	313	369
Abgrenzungen	230	230
Forderungen aus sonstigen Steuern	12	12
Summe	2.972	4.504

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 555 (Vj.: TEUR 611) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

Die Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den 2020 erfolgten Verkäufen von Immobilien. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt E.1 verwiesen.

Die Abgrenzungen beinhalten sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung:

in TEUR	Immobilien	Gesamt
Stand zum 01.01.2020	80	80
Abschreibungen	22	22
Stand zum 31.12.2020	58	58

in TEUR	Immobilien	Gesamt
Stand zum 01.01.2019	1.625	1.625
Abgänge von Nutzungsrechten	1.418	1.418
Abschreibungen	126	126
Stand zum 31.12.2019	80	80

E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stellen sich zu den betreffenden Stichtagen wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Bankguthaben	193.827	90.884
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	193.827	90.884

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die bis zu drei Monate betragen.

E.6 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 136.803 (Vj.: TEUR 136.803). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Zur Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

E.7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige Tilgungen sowie durch vorzeitige Darlehensrückführungen reduziert.

Weder im Geschäftsjahr 2020 noch im Vorjahr erfolgten Darlehensaufnahmen.

Zum 31. Dezember 2020 werden im Wesentlichen im Jahr 2021 endfällige Darlehen in Höhe von TEUR 31.433 (Vj.: TEUR 0), eine in diesem Zusammenhang stehende Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 2.230 (Vj.: TEUR 0) sowie die im Jahr 2021 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Restlaufzeit bis 1 Jahr	34.091	4.369
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	43.577	162.502

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Bankverbindlichkeiten auf der Ebene einer WCM-Tochtergesellschaft abgelöst (vgl. Kapitel G.).

E.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2020	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2020
Rückstellungen aus Prozessrisiken	195	148	-96	-16	231
Summe	195	148	-96	-16	231

Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen Risiken aus laufenden Gerichtsverfahren, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden. Im Berichtsjahr konnten einzelne Rechtstreitigkeiten beigelegt werden.

E.9 LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.851	42.304	0	48.511
Immaterielle Vermögenswerte	0	22	0	12
Sonstige Vermögenswerte	0	712	7	1.142
Sonstige Rückstellungen	0	0	39	0
Bankverbindlichkeiten	0	26	0	20
Übrige Verbindlichkeiten	95	0	181	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	2.946	43.063	227	49.685
Verlustvorträge/Zinsvorträge	12.955	0	18.095	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	15.901	43.063	18.322	49.685
Saldierung	-15.901	-15.901	-18.322	-18.322
Bilanzausweis nach Saldierung	0	27.162	0	31.363

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten vor Saldierung werden voraussichtlich wie folgt realisiert:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	15.806	18.095
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	95	228
Summe latente Steuerforderungen	15.901	18.322
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	43.063	49.685
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0	0
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	43.063	49.685

Latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differences sind weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr gebildet worden.

Aufgrund der mittelbaren Übernahme der WCM AG durch die Arountown SA geht die Gesellschaft von einem anteiligen Verlustuntergang aus. In dessen Folge und unter Berücksichtigung der laufenden Verlustverrechnung des Berichtsjahres sind die im Vorjahr noch vorhandenen vortragsfähigen Gewerbeverluste voraussichtlich untergegangen, ebenso wie ein Teil der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2020 noch über ungenutzte steuerliche Verluste zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 164.000 (Vj.: rd. TEUR 288.000) und zur Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 0 (Vj.: rd. TEUR 165.000). Des Weiteren besteht auf Ebene einer Tochtergesellschaft ein Zinsvortrag in Höhe von TEUR 2.229 (Vj.: TEUR 0).

Latente Steueransprüche für ungenutzte steuerliche Verluste wurden zur Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 81.864 (Vj.: TEUR 94.761) bzw. zur Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 21.593) angesetzt. Darüber hinaus erfolgt kein Ansatz aktiver Steuerlatenzen, da die Nutzbarkeit der vorhandenen Verluste bzw. eines vorhandenen Zinsvortrags aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.10 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	6.375	1.695
Rückstellungen für Gewerbesteuer	8.691	3.012
Summe Steuerschulden	15.065	4.707

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Steuerrückstellungen resultieren im Wesentlichen aus einem höheren Ergebnis aus steuerlicher Gewinnermittlung. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die Veräußerung von Immobilien zurückzuführen. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.8 verwiesen.

E.11 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193	4.958
Summe sonstige Verbindlichkeiten	25.253	24.529
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	14.688	17.702
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10.505	6.684
Sonstige Steuern	0	61
Leasingverbindlichkeiten	61	82
Summe Verbindlichkeiten	28.446	29.487

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Bis zu 1 Jahr	15.471	12.166
1-5 Jahre	1.596	1.639
Über 5 Jahre	11.379	15.682
Summe	28.446	29.487

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten betreffen die zum Stichtag bilanzierten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern der WCM-Tochtergesellschaften.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften und kreditorische Debitoren.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Mieterlöse	37.008	46.081
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten	10.103	9.560
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	632	316
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	47.743	55.957
Aufwendungen aus Betriebskosten	-13.913	-15.917
Aufwendungen für Instandhaltung	-1.881	-2.167
Übrige Leistungen	-2.486	-2.877
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-18.280	-20.961
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	29.462	34.996

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 um 16 %, was vor allem auf die im Geschäftsjahr veräußerten Immobilien zurückzuführen ist.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich 2020 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	263.949	118.054
Buchwert der veräußerten Immobilien	-263.949	-118.054
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	25.688	8.020
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-2.286	-293
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.402	7.727

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 25.688 beinhaltet die Aufwertung von fünf Nahversorgungszentren der Assetklasse Einzelhandel, welche im Geschäftsjahr 2020 veräußert wurden, sowie die Aufwertung einer Büroimmobilie, die

2020 im Rahmen der Veräußerung einer Tochtergesellschaft abgegangen ist. Im Vorjahr beinhaltet die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien die Aufwertung von 29 Einzelhandelsimmobilien in Höhe von TEUR 8.020, die im Rahmen der Veräußerung von sechs Tochtergesellschaften abgegangen sind.

F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -2.603 (Vj.: TEUR 3.919) ist im Vorjahresvergleich insgesamt rückläufig, wobei sich bei den Büro- und Einzelhandelsimmobilien gegenläufige Entwicklungen zeigen. So entfällt auf die Büroimmobilien eine positive Marktwertanpassung von TEUR 9.724 (Vj.: TEUR 29.801) und auf die Einzelhandelsimmobilien eine Marktanpassung von TEUR 12.327 (Vj.: TEUR -25.882). Während sich die Aufwertungen insbesondere bei den Büroimmobilien in Berlin und Frankfurt am Main zeigten, resultiert die Marktwertanpassung der Einzelhandelsimmobilien insbesondere aus der negativen Entwicklung einzelner Nahversorgungszentren.

Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel E.1 verwiesen.

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2020 und 2019 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Auflösung von Wertberichtigungen	847	16
Erträge aus früheren Jahren	70	230
Übrige sonstige Erträge	783	384
Summe	1.700	630

Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit höheren Zahlungseingängen für in Vorjahren wertberichtigte Mietforderungen.

Die übrigen sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit den in 2020 veräußerten Immobilien (TEUR 302), einem außergerichtlichen Vergleich zu Gunsten der WCM (TEUR 200) sowie der Veräußerung von Betriebsvorrichtungen für die im Geschäftsjahr veräußerte Gesellschaft (TEUR 155).

F.5 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	7	27
Nutzungsrechte	22	126
Andere Anlagen und BGA	85	95
Summe	114	248

F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Aufwendungen aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften	4.679	1.920
Administrative Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	1.429	1.603
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	939	1.298
Übrige sonstige Aufwendungen	888	116
Kosten für Beratung und Prüfung	387	495
Gerichts- und Prozesskosten	267	185
Sonstige Steuern	224	0
Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütung	131	133
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	73	156
Nebenkosten Geschäftsräume	0	13
Summe	9.016	5.920

Der Posten übrige sonstige Aufwendungen enthält im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den im Vorjahr erfolgten Unternehmensverkäufen sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung.

F.7 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Übrige Finanzerträge	271	207
Summe Finanzerträge	271	207
Darlehenszinsen	7.217	9.275
Übrige Finanzaufwendungen	5.016	3.021
Summe Finanzaufwendungen	12.233	12.295
Finanzergebnis	11.962	12.088

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Darlehen von der TLG IMMOBILIEN AG. Aufgrund der Rückführung und dem Abgang von Darlehen im Zusammenhang mit den im Vorjahr und im Jahr 2020 erfolgten Verkäufen von Tochtergesellschaften sind die Darlehenszinsen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunken.

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Kompensation von Ansprüchen der Minderheitsgesellschafter, Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens in 2021 sowie die Amortisierung von Transaktionskosten.

F.8 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Laufende Ertragsteuern	17.564	1.616
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-416	2.652
Latente Steuern	-4.201	5.069
Steueraufwand/Steuerertrag	12.947	9.337

Trotz eines nur leicht gestiegenen Ergebnisses vor Steuern hat sich der Steueraufwand insgesamt überproportional erhöht (TEUR 3.610). Dies ist im Wesentlichen auf die Realisation von Ertragsteuern zurückzuführen, für die zutreffend in Anwendung von IAS 12.15b bislang keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt waren. Ein Teil dieses Effekts konnte durch die Nutzung von Verlustvorträgen, für die ebenfalls bislang keine latenten Steueransprüche angesetzt waren, sowie durch im Vorjahresvergleich reduzierte aperiodische tatsächliche Ertragsteuern kompensiert werden. Die periodenfremden Effekte für tatsächliche Ertragsteuern resultieren im

Wesentlichen aus dem erfolgreichen Abschluss eines Rechtsbehelfsverfahrens, für das im Vorjahr eine Rückstellung bilanziert wurde.

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
IFRS-Ergebnis vor Steuern	30.869	29.016
Konzernsteuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwartete Ertragsteuern	9.314	8.756
Gewerbsteuerliche Sonderregelungen	-483	59
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-416	2.652
Latente Steuern für Vorjahre	-92	959
Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen, die bislang nicht als latente Steueransprüche angesetzt werden	-6.324	-3.527
Realisierung von zu versteuernden temporären Differenzen für die keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt waren (IAS 12.15b)	9.229	0
Nicht abziehbarer Betriebsausgaben	396	141
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	1.188	218
Übrige Steuereffekte	136	81
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	12.947	9.337
Effektiver Steuersatz	41,94 %	32,18 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj.: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj.: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin 410 % (Vj.: 410 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuerermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 % (Vj.: 14,35 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,18 % (Vj.: 30,18 %).

Der effektive Steuersatz hat sich von 32,18 % auf 41,94 % erhöht. Maßgebend für diese Entwicklung ist die Veräußerung von Vermögenswerten, für die ein Ansatz von latenten Steuer-

verbindlichkeiten aus dem Erwerb unterblieben ist und die aufgrund der Veräußerung nun realisiert wurden (Anwendung des IAS 12.15b in der Vergangenheit). Dieser Effekt wird teilweise durch die Verwendung bisher nicht angesetzter ungenutzter steuerlicher Verluste kompensiert.

Der Bestand der aktiven und passiven latenten Steuern vor Saldierung entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	18.322	19.884
Erfolgswirksame Veränderung	-2.420	-1.562
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	15.901	18.322
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	49.685	47.651
Erfolgswirksame Veränderung	-6.622	3.507
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	-1.473
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	43.063	49.685

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.9.

F.9 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

	31.12.2020	31.12.2019
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	17.922	19.679
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	136.803	136.803
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,13	0,14
Inklusive Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	136.803	136.803
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,13	0,14

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung bildet die Veränderung des in der Bilanz ausgewiesenen Finanzmittelfonds durch Mittelzu- und -abflüsse nach den Vorschriften des IAS 7 ab.

Hierbei werden Zahlungsströme in Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit untergliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7, Tz. 18 (b) mittels der indirekten Methode aus dem Ergebnis vor Steuern abgeleitet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.5.

Insgesamt ist der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 7.011 gesunken, im Wesentlichen bedingt durch die geringeren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 119.749) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf einer Tochtergesellschaft (TEUR 78.611). Gegenläufig wirken die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.997).

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -105.872 resultiert im Wesentlichen aus der Teilrückführung eines Darlehens von der TLG IMMOBILIEN AG und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften. Weiterhin führte die Dividendenzahlung 2020 zu einer Liquiditätsminderung in Höhe von TEUR 8.208 (Vj.: TEUR 5.472).

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2019	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2020
Langfristige Verbindlichkeiten	417.830	-65.000	-118.925	233.905
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.373	-40.098	70.690	35.965
Gesamt Verbindlichkeiten	423.203	-105.098	-48.235	269.870

in TEUR	31.12.2018	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung ¹	31.12.2019
Langfristige Verbindlichkeiten	410.102	58.845	-51.117	417.830
Kurzfristige Verbindlichkeiten	64.947	-74.612	15.038	5.373
Gesamt Verbindlichkeiten	475.049	-15.767	-36.079	423.203

¹ Korrektur Vorjahresausweis: Im Vorjahr waren gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 10.394 in der zahlungsunwirksamen Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebildet. Diese werden nun als zahlungswirksame Cashflows dargestellt.

Die zahlungsunwirksame Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr (TEUR -118.925, Vj.: TEUR -51.117) resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Tochtergesellschaft und dem in diesem Zusammenhang auf die Käuferin übertragenen Darlehen. Weiterhin wurde Ende 2020 vereinbart, ein ursprünglich langfristiges Darlehen im Jahr 2021 vorzeitig zurückzuzahlen. Dies führte zu einer zahlungsunwirksamen Umgliederung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2020	Nominalwert	Fortge-führte An-schaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Keine Finanz-instru-mente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2020	Fair-Value-Hierar-chie-stufe
31.12.2020								
in TEUR								
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	6.570		6.570			6.570	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.101		3.101			3.101	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	575		575			575	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	193.827	193.827				193.827	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		204.073	193.827	10.246	0	0	204.073	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	77.668		77.668			79.216	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	3.193		3.193			3.193	3
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	192.202		192.202			202.195	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	25.253		1.558		23.695	25.253	3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		298.316	0	274.620	0	23.695	309.856	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
AC		204.073	193.827	10.246	0	0	204.073	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
FLaC		298.316	0	274.620	0	23.695	309.856	

31.12.2019	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2019	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2019	Fair Value-Hierarchiestufe
in TEUR								
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	9.202		9.202			9.202	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.918		2.918			2.918	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	83		83			83	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	90.884	90.884				90.884	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		103.087	90.884	12.203	0	0	103.087	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	166.871		166.871			174.213	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	4.958		4.958			4.958	3
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	256.332		256.332			266.151	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	24.529		1.558		22.971	24.529	3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		452.690	0	429.719	0	22.971	469.851	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
AC		103.087	90.884	12.203	0	0	103.087	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>								
FLaC		452.690	0	429.719	0	22.971	469.851	

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Minderheiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten anzugeben, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten, stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	179	-1.076
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-12.233	-12.295
Summe	-12.054	-13.371

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 271 (Vj.: TEUR 207) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist der WCM-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

Kapitalmanagement

Seit der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG und Abschluss des Beherrschungsvertrags wird die WCM AG in das Kapitalmanagement des TLG IMMOBILIEN-Konzerns eingebunden. Das Ziel des Kapitalmanagements der WCM AG ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Fremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Fremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Wie in den Vorjahren bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	484.881	723.307	-238.426	-33,0
Immobilienvermögen	484.881	723.307	-238.426	-33,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	269.871	423.204	-153.332	-36,2
Zahlungsmittel	193.827	90.884	102.943	113,3
Nettoverschuldung	76.044	332.319	-256.275	-77,1
Loan to Value (LTV) in %	15,7	45,9	-30,3	

Das Verhältnis des Fremdkapitals zum Immobilienvermögen (LTV) beträgt im Konzern 15,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um -30,3 Prozentpunkte gesunken. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

H.3 AUSFALLRISIKEN

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die WCM-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der WCM-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl mittels professioneller Bonitätsprüfung der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus

werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Die Kontoguthaben der WCM bei Banken sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen das Risiko des Ausfalles einer Bank geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der WCM regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden:

31.12.2020 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.763	-662	3.101
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.145	0	7.145
Summe	10.909	-662	10.246

31.12.2019 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.056	-1.138	2.918
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.285	0	9.285
Summe	13.341	-1.138	12.203

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Kautionen, Bürgschaften oder Garantien) in Höhe von TEUR 768 (Vj.: TEUR 679), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

2020 in TEUR	Stand 01.01	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.138	703	-180	-847	-152	662
Summe	1.138	703	-180	-847	-152	662

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

2019 in TEUR	Stand 01.01	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	223	1.207	-176	-16	-100	1.138
Summe	223	1.207	-176	-16	-100	1.138

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen finanziellen Vermögenswerte und deren Einzelwertberichtigungen dargestellt.

31.12.2020	Summe	Sonstige finanzielle Vermögens- werte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfäl- lig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	1	44	77
Bruttobuchwert in TEUR	10.908	7.145	2.490	364	132	776
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	662	0	1	5	57	599

31.12.2019	Summe	Sonstige finanzielle Vermögens- werte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfäl- lig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	0	57	87
Bruttobuchwert in TEUR	13.341	9.285	2.082	549	348	1.077
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	1.138	0	0	1	200	938

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2020			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.215	-10.007	1.959
31.12.2019			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.710	-9.282	1.154

Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2020			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-10.007	11.215	-751
31.12.2019			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-9.282	9.710	-725

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter verrechnet werden.

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

		Fälligkeiten		
31.12.2020 in TEUR	Buchwert	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	77.669	37.111	45.398	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193	3.193	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen	192.202	4.697	142.980	59.360
Sonstige Verbindlichkeiten	25.192	12.257	1.558	11.379
Leasingverbindlichkeiten	61	22	39	0
Summe	298.317	57.280	189.974	70.738

		Fälligkeiten		
31.12.2019 in TEUR	Buchwert	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	166.871	7.749	107.177	66.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.958	4.958	0	0
Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen	256.332	4.921	216.167	60.390
Sonstige Verbindlichkeiten	24.447	7.208	1.557	15.682
Leasingverbindlichkeiten	82	0	82	0
Summe	452.689	24.836	324.983	142.623

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind fest verzinslich. Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,99 % (Vj.: 2,14 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 2020	77.669	75.945	31.826	44.119	0
Prolongationsstruktur 2019	166.871	167.377	4.369	97.508	65.500

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die finanzierende Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der

Covenants durch deren regelmäßige Überprüfung und leitet ggf. Maßnahmen zu ihrer Einhaltung ein. Darüber hinaus besteht teilweise die Möglichkeit, Covenant-Brüche z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Geschäftsjahr 2020, wie im Vorjahr, kam es nicht zu einem Bruch von Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

Sämtliche von der WCM-Gruppe abgeschlossenen Darlehen wurden mit einem festen Zinssatz abgeschlossen, daher ist der Konzern keinem erfolgswirksamen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Währungsrisiken existieren im WCM-Konzern nicht, da alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

H.7 ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2020 waren in der WCM AG keine Mitarbeiter (Vj.: 0) beschäftigt.

H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	188	191
Andere Bestätigungsleistungen	26	0
Sonstige Leistungen	5	0
Gesamthonorar	219	191

H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, den WCM-Konzern zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf den WCM-Konzern auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM AG sowie die Tochterunternehmen des WCM AG-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Darüber hinaus gelten die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und die Aroundtown SA, Luxemburg, als nahestehende Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG hält zum Bilanzstichtag 93,02 % der Aktien der WCM AG.

Die Aroundtown SA unterbreitete am 18. Dezember 2019 den Aktionären der TLG IMMOBILIEN AG ein öffentliches Übernahmeangebot durch Aktientausch. Die im Rahmen dieses 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. Damit hat die Aroundtown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG – und somit über die WCM AG als deren Tochtergesellschaft – erlangt. Zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Aroundtown wurde im Geschäftsjahr 2020 ein umfassendes Service Agreement in Form eines Rahmenvertrages geschlossen, auf dessen Basis der Aroundtown-Konzern Dienstleistungen für die Gesellschaften der TLG IMMOBILIEN erbringt und im umgekehrten Fall der TLG-Konzern an Aroundtown-Gesellschaften.

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM wurde 2017 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der am 9. Februar 2018 im Handelsregister der WCM eingetragen und damit wirksam wurde. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor. Die TLG IMMOBILIEN AG hat sich verpflichtet, für Verluste der WCM einzustehen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit der WCM sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekten erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungsaktivitäten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 sind dadurch Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.400 (Vj.: TEUR 3.635) entstanden. Davon sind TEUR 728 (Vj.: TEUR 893) zum

31. Dezember 2020 noch nicht bezahlt und werden in den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Zudem sind in 2020 im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Tochtergesellschaft der WCM AG Aufwendungen von TEUR 1.063 und im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien Aufwendungen von TEUR 2.186 angefallen, welche von der TLG IMMOBILIEN an die WCM weiterberechnet werden.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN AG 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. Im ersten Halbjahr 2020 wurde von der WCM eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 65.000 vorgenommen. Die Rückführung resultiert aus der im Vorjahr erfolgten Veräußerung von sechs Tochtergesellschaften. Die WCM kann nun auf die von der TLG IMMOBILIEN zur Gewährung von Gesellschafterdarlehen an die veräußerten Gesellschaften bereitgestellten finanziellen Mittel verzichten. Zum 31. Dezember 2020 sind somit TEUR 125.920 (Vj.: TEUR 190.920) von der WCM AG abgerufen.

Darüber hinaus wurde am 15. März 2018 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. Dezember 2020 sind insgesamt TEUR 5.564 (Vj.: TEUR 5.564) von der WCM AG abgerufen.

Zuletzt wurde am 25. Juni 2019 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeberin und der WCM AG ein dritter Darlehensvertrag über rd. TEUR 58.845 geschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,75 % p.a. verzinst. Zum 31. Dezember 2020 sind insgesamt TEUR 58.845 (Vj.: TEUR 58.845) von der WCM AG abgerufen. Das Darlehen dient der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit den Gesellschafterdarlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.955 (Vj.: TEUR 4.417) entstanden. Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

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

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Herr Benjamin Mertens und Herr Dr. Thorsten Deblitz sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2020 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden. Mit Wirkung zum 1. November 2020 sind Frau Kathrin von Woisky und Herr Armin Heidenreich zu Vorständen der WCM AG bestellt worden.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2020 nicht geändert. Für das zum 31. Dezember 2020 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied, Herrn Sascha Hettrich, wurde im Januar 2021 Herr Eran Amir in den Aufsichtsrat der WCM berufen.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres 2020 zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr anteilig gewährt wurde, betrug TEUR 131 (Vj.: TEUR 133).

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt:

	2020	2019
Kurzfristig fällige Leistungen	131	133
Summe	131	133

Die amtierenden Vorstände erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

Der Aufsichtsrat der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG setzt sich wie folgt zusammen:

Helmut Ullrich (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnah- men der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020

Frank D. Masuhr (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitbegründer und Managing Partner der Vermont Partners
AG, Schweiz

Sascha Hettrich (FRICS)

bis 31.12.2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 30.11.2020 Vorsitzender bis 31.12.2020 Mitglied
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisi- tionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied im Prüfungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnah- men der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
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	

H.10 LEASINGVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 257 (Vj.: TEUR 1.717).

Die Gesellschaft hat zudem 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 2021 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 64. Das aus diesem Vertrag resultierende Nutzungsrecht sowie eine korrespondierende Verpflichtung werden gemäß IFRS 16 bilanziert. Weitere Angaben und Erläuterungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln D.6, E.2 und E.11.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für das Leasingverhältnis betrugen 2020 TEUR 24 (Vj.: TEUR 124). Der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der bilanzierten Leasingverbindlichkeit betrug TEUR 3 (Vj.: TEUR 28).

Die Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten ist in Kapitel H.5 dargestellt.

H.11 ANTEILSBESITZLISTE

Zum 31. Dezember 2020 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 31 Gesellschaften analog zum Vorjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

		Anteils- besitz	Eigenkapital am 31.12.2020	Ergebnis des Geschäftsjahres 2020	Anteils- besitz
	Name und Sitz der Gesellschaft		in TEUR	in TEUR	direkt/ indirekt
1	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.025	654	indirekt
2	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.289	364	direkt
3	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	1.202	203	direkt
4	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	14.232	1.274	direkt
5	WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin ²	100,00 %	65	40	indirekt
6	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	-10.611	-2.170	direkt
7	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00 %	-82	-135	direkt
8	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90 %	638	142	direkt
9	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90 %	849	356	direkt
10	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	17.859	1.164	direkt
11	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	5.886	403	indirekt
12	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	6.035	124	indirekt
13	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	6.004	3.220	indirekt
14	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	4.598	2.092	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80 %	1.940	-65	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	2.347	11.545	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	5.122	20.882	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	5.593	1.008	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00 %	1.278	245	indirekt
20	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90 %	1.494	336	direkt
21	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90 %	2.094	-1.319	direkt
22	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.886	613	indirekt
23	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	-32	-93	indirekt
24	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90 %	2.115	414	indirekt
25	WCM Properties I GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00 %	25	0	direkt
26	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	23.704	-373	indirekt
27	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00 %	56	-15	indirekt
28	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin ²	100,00 %	224	59	indirekt
29	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00 %	47	-16	indirekt
30	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	25	8.453	indirekt
31	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00 %	25	6.387	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.

³ Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Für das zum 31. Dezember 2020 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herrn Sascha Hettrich wurde im Januar 2021 Herr Eran Amir in den Aufsichtsrat der WCM berufen.

Darüber hinaus sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 31. März 2021

Kathrin von Woisky

Mitglied des Vorstandes

Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement informiert. Etwaige Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden ebenso erläutert, wie bedeutende Geschäftsvorgänge zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt wurden.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates standen mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt, um wesentliche Themen zu besprechen. Insbesondere die strategische Ausrichtung und die Geschäftsentwicklung des Unternehmens wurden umfassend diskutiert.

Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen mit für das Unternehmen grundlegender Bedeutung sowie bei zustimmungspflichtigen Geschäften frühzeitig und unmittelbar beteiligt.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2020 besprach der Aufsichtsrat in vier Sitzungen und dreimal im schriftlichen Umlaufverfahren die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2020 war Herr Sascha Hettich in einer Sitzung des Aufsichtsrates lediglich aufgrund seiner Stimmbotschaft präsent, im Übrigen waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder bei allen Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2020 bildeten die Geschäftsplanung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, deren Unternehmensentwicklung, die Neubesetzung der Organe sowie die Corona-Pandemie die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der ersten telefonischen Sitzung des Geschäftsjahres 2020, am 27. März 2020, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2019, der Verwendung des Bilanzgewinns, dem Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer 2020, der Tagesordnung und Beschlussempfehlungen des Aufsichtsrates sowie dem Bericht des Aufsichtsrates für die ordentliche Hauptversammlung 2020 befasst und diese gebilligt.

In den telefonischen Sitzungen am 26. Mai 2020 und 25. August 2020 erörterte der Aufsichtsrat die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft.

Im Umlaufbeschluss vom 29. Oktober 2020 stimmte der Aufsichtsrat der Bestellung von Frau Kathrin von Woisky und Herrn Armin Heidenreich zu Mitgliedern des Vorstandes mit Wirkung zum 1. November 2020 zu. Die Herren Mertens und Deblitz hatten ihre Ämter zuvor mit Wirkung zum 31. Oktober 2020 niedergelegt.

In einem Umlaufbeschluss vom 5. November 2020 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung eines Büroobjektes zu.

In einem weiteren Umlaufbeschluss vom 4. Dezember 2020 beschloss der Aufsichtsrat ferner, die gerichtliche Bestellung von Herrn Eran Amir zum Mitglied des Aufsichtsrates zu veranlassen. Herr Sascha Hettrich hatte zuvor die Niederlegung seines Aufsichtsratsmandates zum 31. Dezember 2020 bekannt gegeben.

In der telefonischen Sitzung am 17. Dezember 2020 wurde die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft erörtert und eine aktualisierte Entsprechenserklärung zum DCGK beschlossen.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Da der Aufsichtsrat derzeit lediglich aus drei Aufsichtsratsmitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance fortlaufend beobachtet und erörtert. Der Corporate Governance Bericht unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> enthält umfassende Informationen hierzu, einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in den für das Berichtsjahr geltenden Fassungen und deren Umsetzung eingehend erörtert. Sie haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 8. Oktober 2020 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, der jeweilige Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 13. April 2021 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2021 eine Beschlussfassung

über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2020 von Mio. EUR 15 vorsehen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Sascha Hettrich hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt.

Mit Wirkung zum Beginn des 1. November 2020 wurden Frau Kathrin von Woisky und Herr Armin Heidenreich zu Vorständen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Die Vorstände Herr Dr. Thorsten Deblitz und Herr Benjamin Mertens sind mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2020 aus dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ausgeschieden.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich allen Mitgliedern des Vorstandes sowie den für die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft und alle Konzerngesellschaften tätigen Mitarbeiter*innen für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Frankfurt am Main, im März 2021

Für den Aufsichtsrat



Helmut Ullrich

Aufsichtsratsvorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichtet die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung, der Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Umsetzung des DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2020 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 7. Februar 2017 bzw. 20. März 2020 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2020 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

Entsprechenserklärung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im Dezember 2020 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft erklären, dass die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (nachfolgend **die „Gesellschaft“**) den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017, nachfolgend **„DCKG 2017“**) seit der letzten Entsprechenserklärung

im November 2019 – vorbehaltlich der nachfolgend unter Ziffer 1. beschriebenen Ausnahmen – entsprochen hat. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entspricht außerdem allen Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 20. März 2020, nachfolgend „**DCGK 2020**“) mit Ausnahme der nachfolgend unter Ziffer 2. dargelegten Abweichungen und wird diesen auch künftig mit den genannten Ausnahmen entsprechen.

1.

Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK 2017: Der Vorstand soll einen Vorsitzenden oder einen Sprecher haben

Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK 2017 empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Ernennung eines Vorstandsvorsitzenden oder Vorstandssprechers in Anbetracht der konkreten Corporate Governance der Gesellschaft nicht sinnvoll wäre. Aufgrund der Größe des Vorstandes mit lediglich zwei Mitgliedern und der kollegialen Zusammenarbeit ist eine gute und enge Kooperation sowie eine sachgerechte Verteilung der Aufgabenbereiche der Vorstandsmitglieder auch ohne eine Benennung eines Vorsitzenden oder Sprechers sichergestellt.

Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2017: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK 2017 soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden.

Die Gesellschaft hält die Vorgabe einer pauschalen Altersgrenze für kein sinnvolles Kriterium zur Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder. Die Frage einer Altersgrenze stellt sich bei den aktuell in den Vorstand bestellten Personen bereits nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstandes die Bestellung eines Mitglieds mit langjähriger Erfahrung im Gesellschaftsinteresse sein, sodass eine pauschale Festlegung einer Altersgrenze unabhängig von dem konkreten Kandidaten aus Sicht der Gesellschaft nicht sachgerecht wäre.

Ziffer 5.3. DCGK 2017: Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß Ziffer 5.3.1 ff DCGK 2017 soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft seit dem 17. November 2017 aus drei Mitgliedern. Da sowohl ein beschlussfähiger Aufsichtsrat als auch ein beschlussfähiger Ausschuss aus mindestens drei Mitgliedern besteht, würde die Bildung von Ausschüssen aus Sicht des Aufsichtsrates nicht zu einer effizienteren Aufgabenerfüllung führen. Daher besteht aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit einen Prüfungsausschuss und/oder Nominierungsausschuss zu bilden.

Ziffer 5.4.1 Abs. 4 Satz 1 DCGK 2017: Berücksichtigung der Zielgröße für den Frauenanteil

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 4 Satz 1 DCGK sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung die Ziele für die Zielgrößen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße 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 2017 empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Ziffer 7.1.1 DCGK 2017: Unterjährige Finanzinformationen

Gemäß Ziffer 7.1.1 DCGK 2017 werden Anteilseigner und Dritte durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie durch unterjährige Finanzinformationen unterrichtet. Sofern die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, soll sie die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.

Aufgrund der besonderen Situation der Gesellschaft, insbesondere deren Konsolidierung auf Ebene der Muttergesellschaft (TLG IMMOBILIEN AG), verzichtet die Gesellschaft auf die Unterrichtung ihrer Aktionäre durch unterjährige Finanzinformationen und verweist insofern auf die veröffentlichten Jahres- und Halbjahresfinanzberichte.

Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK 2017: Veröffentlichungsfristen für Konzernabschluss und unterjährige Finanzberichterstattung

Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK 2017 empfiehlt, dass die Berichte der Gesellschaft innerhalb von 90 (Jahresabschlüsse) bzw. 45 Tagen (unterjährige Abschlüsse) nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes veröffentlicht werden sollen.

Die Gesellschaft hat dieser Vorgabe bezüglich des (Konzern-)Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 und die unterjährige Berichterstattung des Jahres 2020 nicht entsprochen, da sie als Tochtergesellschaft im Verbund des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG von den dort bestehenden Konsolidierungsanforderungen im Zusammenhang mit der Beteiligung der TLG IMMOBILIEN AG an der Aroundtown SA betroffen war. Durch die gegenseitige Beteiligung kam eine Veröffentlichung des Abschlusses der TLG IMMOBILIEN AG einschließlich ihres Anteils an der börsennotierten Aroundtown vor der Veröffentlichung des Abschlusses der Aroundtown SA nicht in Betracht.

Hinsichtlich der Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 DCGK 2017) wird vorsorglich Folgendes angemerkt:

Die TLG IMMOBILIEN AG hält eine Aktienmehrheit an der Gesellschaft; zwischen ihr und der Gesellschaft besteht zudem ein Beherrschungsvertrag. Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich aus Mitgliedern des Vorstandes und/oder angestellten Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN AG zusammen. Sämtliche Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft erhielten ihre Vergütung von der TLG IMMOBILIEN AG auf Grundlage ihrer jeweiligen Dienst- bzw. Arbeitsverträge mit der TLG IMMOBILIEN AG. Vor diesem Hintergrund erhielten die jeweiligen Vorstände der Gesellschaft für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung von der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Gleichbehandlung der Aktionäre (Ziffer 6.1 DCGK 2017) wird vorsorglich Folgendes angemerkt:

Gemäß Ziffer 6.1 DCGK 2017 soll die Gesellschaft die Aktionäre bei Informationen unter gleichen Voraussetzungen gleich behandeln.

Die TLG IMMOBILIEN AG hält eine Aktienmehrheit an der Gesellschaft, zwischen beiden besteht zudem ein Beherrschungsvertrag. Aufgrund der gesetzlichen Privilegierung einer beherrschenden Muttergesellschaft in § 131 Abs. 4 Satz 3 AktG im Zusammenhang mit der Erstellung des Konzernabschlusses hat die TLG IMMOBILIEN AG als beherrschender Aktionär die Möglichkeit, mehr Informationen zu erhalten als die weiteren Aktionäre der WCM, ohne dass diesen weiteren Aktionären in der Hauptversammlung ein diesbezügliches Fragerecht zustünde. Der Beherrschungsvertrag räumt dem beherrschenden Aktionär zudem ein umfassendes Auskunftsrecht gegenüber der Gesellschaft ein, während den anderen Aktionären aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen ein Auskunftsrecht nur im Rahmen des § 131 AktG zusteht.

2.

Ziffer B.1 DCGK 2020: Berücksichtigung der Diversität im Vorstand

Gemäß Ziffer B.1 DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstandes auf Diversität achten.

Bis zur Bestellung von Frau Kathrin von Woisky durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. November 2020 konnte der zweiköpfige Vorstand der Gesellschaft mangels zur Verfügung stehender Kandidatinnen nicht divers aufgestellt werden.

Ziffer B.5 DCGK 2020: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Gemäß Ziffer B.5 DCGK 2020 soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt und in der Erklärung zu Unternehmensführung angegeben werden.

Die Gesellschaft hält die Vorgabe einer pauschalen Altersgrenze für kein sinnvolles Kriterium zur Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder. Die Frage einer Altersgrenze stellt sich bei den aktuell in den Vorstand bestellten Personen bereits nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstandes die Bestellung eines Mitglieds mit langjähriger Erfahrung im Gesellschaftsinteresse sein, sodass eine pauschale Festlegung einer Altersgrenze unabhängig von dem konkreten Kandidaten aus Sicht der Gesellschaft nicht sachgerecht wäre.

Ziffer C.1 DCGK 2020: Berücksichtigung der Diversität im Aufsichtsrat

Gemäß Ziffer C.1 DCGK 2020 sollen Vorschläge des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße 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 C.6 DCGK 2020 empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Ziffer D.1 DCGK 2020: Geschäftsordnung des Aufsichtsrates

Gemäß Ziffer D.1 DCGK 2020 soll sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, welche die Geschäftsabläufe innerhalb des Aufsichtsrates, u.a. auch dessen Zustimmungserfordernisse detailliert regelt. Es handelt sich daher um ein wesentliches Instrument zur Organisation der Arbeit und Funktionsweise des Aufsichtsrates. Die Gesellschaft und der Aufsichtsrat sind daher der Ansicht, dass es sich bei der Geschäftsordnung um ein internes Dokument des Organs des Aufsichtsrates handelt, welches nicht zur Veröffentlichung bestimmt ist.

Ziffer D.2 ff. DCGK 2020: Ausschüsse des Aufsichtsrates

Gemäß Ziffer D.2 ff. DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft seit dem 17. November 2017 aus drei Mitgliedern. Da sowohl ein beschlussfähiger Aufsichtsrat als auch ein beschlussfähiger Ausschuss aus mindestens drei Mitgliedern besteht, würde die Bildung von Ausschüssen aus Sicht des Aufsichtsrates nicht zu einer effizienteren Aufgabenerfüllung führen. Daher besteht aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit einen Prüfungsausschuss und/oder Nominierungsausschuss zu bilden.

Ziffer F.2 DCGK 2020: Veröffentlichungsfristen für Konzernabschluss und unterjährige Finanzberichterstattung

Ziffer F.2 DCGK 2020 empfiehlt, dass die Berichte der Gesellschaft innerhalb von 90 (Jahresabschlüsse) bzw. 45 Tagen (unterjährige Abschlüsse) nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes veröffentlicht werden sollen.

Die Gesellschaft hat dieser Vorgabe bezüglich des (Konzern-)Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 und die unterjährige Berichterstattung des Jahres 2020 nicht entsprochen, da sie als Tochtergesellschaft im Verbund des Konzerns der TLG IMMOBILIEN AG von den dort bestehenden Konsolidierungsanforderungen im Zusammenhang mit der Beteiligung der TLG IMMOBILIEN AG an der Aroundtown SA betroffen war. Aufgrund der Beteiligung der TLG IMMOBILIEN AG an der Aroundtown SA kam u.a. eine Veröffentlichung des Abschlusses der TLG IMMOBILIEN AG und somit auch der Gesellschaft vor Veröffentlichung des Abschlusses der Aroundtown SA nicht in Betracht.

Ziffer F.3 DCGK 2020: Unterjährige Finanzinformationen

Ziffer F.3 DCGK 2020 empfiehlt, Anteilseigner und Dritte durch unterjährige Finanzinformationen zu unterrichten. Sofern die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, soll sie die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.

Aufgrund der besonderen Situation der Gesellschaft, insbesondere deren Konsolidierung auf Ebene der Muttergesellschaft (TLG IMMOBILIEN AG), verzichtet die Gesellschaft auf die Unterrichtung ihrer Aktionäre durch unterjährige Finanzinformationen und verweist insofern auf die veröffentlichten Jahres- und Halbjahresfinanzberichte.

Ziffer G.1 ff. DCGK 2020: Vergütungssystem für den Vorstand

Die TLG IMMOBILIEN AG hält eine Aktienmehrheit an der Gesellschaft und zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der Gesellschaft besteht zudem ein Beherrschungsvertrag. Der Vorstand der Gesellschaft setzt sich aus angestellten Mitarbeitern der TLG IMMOBILIEN AG zusammen. Sämtliche Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft erhielten bzw. erhalten ihre Vergütung auf von der TLG IMMOBILIEN AG auf Grundlage ihrer jeweiligen Arbeitsverträge mit der TLG IMMOBILIEN AG. Vor diesem Hintergrund erhielten bzw. erhalten die jeweiligen Vorstände der Gesellschaft für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung von der Gesellschaft.

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht. Die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus der Geschäftsordnung für den Vorstand, welche im Rahmen der jeweiligen Vorstandsbestellung angepasst wird.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im Oktober 2020 angepasst hat. Sie sieht vor, dass insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die strategische Planung der Mittelverwendung durch den Gesamtvorstand entschieden werden. Daneben bedürfen Maßnahmen und Geschäfte, die für die Gesellschaft und/oder die Konzerngesellschaften von außergewöhnlicher Bedeutung sind, oder die mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Gesamtvorstandes. Des Weiteren sehen die Geschäftsordnung und Satzung vor, dass bestimmte Geschäfte von grundlegender Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt.

Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Aufgrund seiner Größe hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2021 sind derzeit vier Aufsichtsratssitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung und seinem Kompetenzprofil das Ziel vorgegeben, dass er für seine Zusammensetzung im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die Aktionärsstruktur, aktuelle und potenzielle Interessenkonflikte und Wettbewerbsverhältnisse, die sonstigen beruflichen Tätigkeiten, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder, eine Altersgrenze von 75 Jahren, eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren bzw. drei Amtszeiten sowie die Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrates berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrates für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen neben den gesetzlichen Anforderungen (§ 100 AktG) die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner jeweils geltenden Fassung für die persönlichen Voraussetzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und die vom Aufsichtsrat jeweils bestimmten Zielvorstellungen für seine Besetzung. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrates muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Abs. 5 HS. 1 AktG). Nach § 100 Abs. 5 HS. 2 AktG müssen die Mitglieder des Aufsichtsrates zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Den einzelnen Empfehlungen des DCGK, welche die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate Governance Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Frauenquote

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 vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2020 jeweils aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Mit Wirkung zum Beginn des 1. November 2020 wurden Frau Kathrin von Woisky und Herr Armin Heidenreich zu Vorständen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Die Vorstände Dr. Thorsten Deblitz und Benjamin Mertens sind mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2020 aus dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ausgeschieden.

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung drei Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Herr Sascha Hettrich hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg im Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

Über die in dieser Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet und dabei auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien vorgenommen.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort Seite 56ff).

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung der Strategie. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstandes sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind über die D&O-Gruppenversicherung der TLG IMMOBILIEN AG mitversichert. Diese sieht für die Mitglieder des Vorstandes einen Selbstbehalt vor, der den Anforderungen von § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. des DCGK entspricht.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2020 nicht über Ausschüsse.

Vorstandsausschüsse

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan, jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder, wahr.

Hauptversammlung und Aktionäre

Die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Im Jahr 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung aufgrund der durch die weltweite Corona-Pandemie bedingten besonderen Situation erst im Oktober und als virtuelle Hauptversammlung statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/#hauptversammlung> veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen. Dieses Anliegen der Gesellschaft konnte im Rahmen der virtuellen Hauptversammlung 2020 leider nur beschränkt auf das Fragerecht der Aktionäre umgesetzt werden.

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Weitere Fragen der Corporate Governance

Vergütung des Vorstandes

Die Vorstände der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, die gleichzeitig leitende Angestellte der Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG sind, erhalten für ihre Tätigkeit in der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft keine gesonderte Vergütung.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 11 der Satzung festgelegt. Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die doppelte Vergütung.

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Außerdem sind die Mitglieder des Aufsichtsrates in einer D&O-Gruppenversicherung für Organe der TLG IMMOBILIEN AG einbezogen.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Der Vergütungsbericht enthält eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Abs. 3 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv/> abgerufen werden.

Compliance als wichtige Leitungsaufgabe

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, wird die WCM AG durch den Compliance-Beauftragten und den Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragten der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, unterstützt. Ersterer informiert Management und Mitarbeiter unter anderem über relevante Rechtsvorgaben. Letzterer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft von grundlegender Bedeutung. Dieser wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft wird ab Seite 97 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf Seite 110.

Der Transparenz verpflichtet

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/finanzkalender> eingesehen werden.

Die Gesellschaft informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen werden umgehend auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv> abgerufen werden.

Rechnungslegung

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2020 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftli-

chen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

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

**BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES
KONZERNS**

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	83
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	83
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	84
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	85
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	85
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	85
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	86
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT	87
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	87
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	89
2.3.1 ERTRAGSLAGE	89
2.3.2 FINANZLAGE	90
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	91
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	92
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	96
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	97
3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT	97
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM	97
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	101
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	110
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	111
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE	111
3.1.6 CHANCENBERICHT	112
3.2 PROGNOSEBERICHT	113
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	113
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	114
4. CORPORATE GOVERNANCE	116
4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	116
4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	116

4.3	VERGÜTUNGSBERICHT	117
4.3.1	VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND	117
4.3.2	VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES	117
4.3.3	VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER	117
4.3.4	SONSTIGES	118
4.3.5	VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES	118
4.3.6	VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES.....	118
4.3.7	SONSTIGES	118
5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	119
5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	119
5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN.....	119
5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG.....	119
5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN	120
5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN	120
5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGS- VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES.	121
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	121
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB.....	123
7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	124
7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS.....	125
7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS.....	126
7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	127
7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS.....	127

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ("WCM AG") besitzt und verwaltet mittelbar über ihre Tochtergesellschaften Gewerbeimmobilien in ausgewählten zukunftsträchtigen Städten in Deutschland. Das Unternehmen entwickelt sein Portfolio kontinuierlich weiter und generiert aktiv Werte durch strategische Investitionen. Das Portfolio umfasst hauptsächlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Städten wie Berlin, Dresden, Frankfurt/Main, Mainz und Düsseldorf. Die WCM AG ist die Holdinggesellschaft des WCM-Konzerns. Die TLG IMMOBILIEN AG ist Hauptaktionärin der WCM 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 nicht über eigenes Personal.

Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG

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

- **Portfoliomanagement**

Das Portfoliomanagement bestimmt und überwacht die strategische Ausrichtung des Portfolios im Hinblick auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes im Hinblick auf Werterhalt und Wertsteigerung und ist für die Bewertung der Immobilien zuständig.

- **Asset Management**

Das Asset Management legt die Strategie für jede Immobilie fest und ist für deren Umsetzung durch Mietverträge, Umbauten und Modernisierungen verantwortlich.

- **Property Management**

Das Property Management ist für alle Aufgaben der laufenden Immobilienverwaltung zuständig. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen im praktischen und kaufmännischen

Sinne ebenso wie die Einbindung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Hausverwaltung. Das Team des Property Managements ist dezentral organisiert, um die Nähe zu Mietern und Objekten zu gewährleisten.

- **Transaktionsmanagement**

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfoliostrategie auf Basis seiner Marktkennntnisse und Netzwerke proaktiv um, um Wertzuwächse durch Akquisitionen und Veräußerungen zu generieren. Akquisitions- und Verkaufsprozesse werden durch das Transaktionsmanagement von der Identifikation potenzieller Transaktionspartner über eine Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlungen und -abwicklung gesteuert.

Unsere Mieter und die Qualität der von ihnen genutzten Immobilien und der damit verbundenen Dienstleistungen sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor für unsere Geschäftsaktivitäten.

Weiterhin ist die WCM bestrebt, ihr Immobilienportfolio mit Blick auf aktuelle Marktentwicklungen fortlaufend zu optimieren. Durch ein aktives Asset Management sollen mögliche Wertsteigerungspotenziale realisiert werden. Veräußerungen von Immobilien sowie die Akquisition von Objekten mit Wertsteigerungspotenzial dienen der proaktiven Ausrichtung des Gesamtportfolios; einerseits durch die Trennung von nicht zur langfristigen Strategie passenden Objekten sowie andererseits durch das Eingehen auf sich unerwartet bietende attraktive Kaufangebote.

Die Strategie der WCM zielt darauf ab, sich auf ihre Core Assets, hauptsächlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Top-Städten, zu konzentrieren und die Veräußerung von Non-Core-Immobilien, hauptsächlich Einzelhandel, zu verfolgen.

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 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 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

2020 belief sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf in der Bundesrepublik Deutschland auf EUR 40.070, was einem Gesamtwachstum von 25 % bzw. einer Wachstumsrate von jährlich 2,3 % seit dem Jahr 2010 entspricht. Im Jahr 2020 wurde das Wachstum jedoch von den Folgen der Covid-19-Pandemie und den Maßnahmen zu ihrer Eindämmung beeinträchtigt. Für 2020 ergab sich ein Rückgang um 3,4 % (Quelle: Eurostat, Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts).

Das Verhältnis von Verschuldung und BIP betrug im dritten Quartal 2020 70 % und lag damit um 19,8 % unter den Durchschnitt der EU der 27 (Quelle: Eurostat, Bruttoverschuldung des Staates). Deutschland weist außerdem seit einer Reihe von Jahren jährliche Haushaltsüberschüsse auf. Während der Überschuss des Jahres 2019 bei 1,5 % lag, zeigten sich 2020 auch hier die Folgen der Covid-19-Pandemie. Im dritten Quartal 2020 wies auch Deutschland, wie der Rest der EU der 27 ein Haushaltsdefizit von 5,3 % aus (Quelle: Eurostat, Defizit und Überschüsse des Staates – vierteljährliche Zahlen).

Als ein Zeichen seiner wirtschaftlichen Stärke hatte Deutschland im Januar 2020 mit 3,3 % die viertniedrigste Arbeitslosenquote der EU der 27, die jedoch bis zum Januar 2021 aufgrund der Covid-19-Pandemie auf 4,6 % anstieg (Quelle: Eurostat, Arbeitslosenquote).

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Deutschland profitiert von einer breit diversifizierten Wirtschaft, deren wirtschaftliche Infrastruktur sich ausgewogen auf die unterschiedlichen Regionen verteilt (Quelle: GTAI). Die Regionen weisen dabei nicht nur unterschiedliche Branchenschwerpunkte auf, sondern sind auch jeweils wichtige Zentren ihrer jeweiligen Märkte in Europa. Dies gilt beispielsweise für Berlin als ein führendes Zentrum für Fintech/Start Up-Unternehmen in Europa, für Hamburg als Zentrum für Transportwesen und Supply Chain-Unternehmen sowie Frankfurt als eines der größten Finanzzentren der Welt.

In 2020 wurde jedoch auch die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in Mitleidenschaft gezogen. Das gesamte Büro-Vermietungsvolumen der sogenannten „Big 7“- Städte in Deutschland („Big 7“: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) betrug in 2020 2,67 Millionen m² und lag damit um 33,8 % unter dem Vermietungsvolumen des Vorjahrs von 4,03 Millionen m².

Andererseits verschoben Immobilienentwickler zunehmend ihre Neubaupläne. 2020 betrug die Fertigstellung von Büroimmobilien in den „Big 7“ fast 1,5 Millionen m² und lag damit um 29 % über dem Volumen von 2019. 84 % dieses Volumens war 2020 zur Zeit der Fertigstellung bereits vermietet oder im Eigentum von Selbstnutzern. Für die nächsten Jahre, bis 2022, befinden sich weitere 4,5 Millionen m² entweder im Bau oder in der Planungsphase; von diesen sind bereits 50 % vorvermietet.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den „Big 7“ lag zum Ende des Jahres 2020 bei 3,7 %. Trotz des Rückgangs der Vermietungen in diesen Immobilienhochburgen erwiesen sich die Mieten weiterhin als sehr stabil und unempfindlich. In keiner der „Big 7“- Städte wurde in 2020, trotz höherer Leerstände, ein Rückgang der Mieten verzeichnet.

Die durchschnittliche Spitzenmiete in den „Big 7“ überstieg Ende 2020 die des Vorjahrs um 2 % (Quelle: JLL, Office Market Q IV 2020). Aufgrund der starken Nachfrage nach Core-Immobilien sind die Renditen für Büroimmobilien trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds 2020 weiter um durchschnittlich 8 Basispunkte gesunken. Dies spiegelt das ungebrochene Interesse von Investoren für den Standort Deutschland wider, zeigt aber auch den starken Anlagedruck, der die Suche nach Anlagen mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil treibt (Quelle: BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3 2020).

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt hat sich 2020 leicht stabilisiert und verzeichnete ein Ergebnis von 384.400 m². Damit lag das Vermietungsvolumen ca. 25 % unter dem Vergleichszeitraum 2019. Der Lockdown hat zu einer deutlichen Umsatzverschiebung vom stationären zum Online-Handel geführt.

Im Jahr 2020 hatten die „Big 10“-Städte („Big 10“: Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Leipzig, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Nürnberg und Hannover) einen Anteil von rund einem Drittel am gesamten Vermietungsvolumen von 127.300 m², das seit Jahren rückläufig ist. Trotz der rückläufigen Zahlen konnten die meisten Großstädte ihr Einzelergebnis verbessern, wobei Düsseldorf (23.700 m²), Hamburg (22.700 m²), Stuttgart (6.500 m²) und Nürnberg (3.800 m²) am meisten zulegen konnten. Dies liegt daran, dass internationale Einzelhändler die deutschen Großstädte weiterhin als attraktive Expansionsziele ansehen.

Während die Verfügbarkeitsrate für Flächen in den „Big 9“-Städten (München, Hannover, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Leipzig, Düsseldorf, Berlin und Köln) in der zweiten Hälfte des Vorjahres bei rund 10 % lag, hat sie sich im zweiten Halbjahr 2020 auf 14,1 % gesteigert. Ein nennenswerter Anstieg des Leerstands in Innenstadtlagen war jedoch nicht zu verzeichnen. Die Spitzenmieten in den „Big 10“-Städten sind 2020 stabil geblieben. Dagegen sind sie in den übrigen 175 untersuchten deutschen Städten außerhalb der "Big 10" seit Jahresbeginn um rund 2 % gefallen (Quelle: JLL, Retail Market Q3 2020).

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die WCM blickt angesichts der wirtschaftlichen Gesamtsituation auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurück, dessen Ergebnis von den Folgen der Covid-19-Pandemie bis auf einen leichten Rückgang der Mieteinzahlungsquote weitgehend unbeeinträchtigt geblieben ist. Dem positiven Veräußerungsergebnis des Geschäftsjahres steht ein Rückgang des operativen Ergebnisses gegenüber sowie höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem durchgeführten Share Deal und ein verkaufsbedingter Anstieg der Steuerlast. Durch eine vorzeitige Darlehensrückzahlung konnte der Zinsaufwand nachhaltig gesenkt werden; dieser Effekt wird sich jedoch erst im Folgejahr positiv auswirken, weil in 2020 Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen zu berücksichtigen waren.

Portfolioübersicht

Die WCM unterteilt ihre Immobilien in die Assetklassen Büroimmobilien sowie Einzelhandel. Die Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel dienen in erster Linie der nachhaltigen Ertragsgenerierung. Darüber hinaus haben diese Immobilien auch das Potenzial, durch aktives Asset Management und strategische Investitionen zusätzliche Erträge und Werte zu generieren. Die WCM trennt sich von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien, die nicht in die langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen, sowie von reifen Immobilien, deren Potenzial weitgehend ausgeschöpft ist.

Zum 31. Dezember 2020 hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der WCM einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 484.881 (Vj.: TEUR 723.307). Die nachstehende Tabelle enthält weitere Informationen zum Portfolio.

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	293.122	191.759	484.881
Immobilienwert (EUR/m ²)	3.590	1.262	2.076
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	13.030	14.257	27.286
Mietrendite (%)	4,4	7,4	5,6
EPRA Leerstandsquote (%)	8,3	8,3	8,3
WALT (Jahre)	3,1	4,8	4,0
Immobilien (Anzahl)	10	11	21

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 umfasst zum 31. Dezember 2020 insgesamt 21 Immobilien (Vj.: 27). Die Reduzierung um TEUR 238.426 ist insbesondere in Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR -263.949 begründet, die zum Teil durch getätigte Investitionen in den Bestand kompensiert werden konnten (siehe Kapitel E.1). Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist für alle Verkäufe erfolgt. Ankäufe sind im Berichtsjahr nicht getätigt worden.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) lag Ende 2020 bei TEUR 27.286 (Vj.: TEUR 40.544). Die Veränderung der Jahresnettokaltmiete um rd. 33 % ist im Wesentlichen in den Verkäufen begründet. Auf like-for-like Basis, also ohne Berücksichtigung der Verkäufe, ist die Jahresnettokaltmiete um TEUR 342 bzw. um 1,2 % leicht gesunken. Während die Jahresnettokaltmiete der Einzelhandelsimmobilien mit einer Änderung um -0,4 % nahezu stabil geblieben ist, verzeichneten die Büroimmobilien einen Rückgang um 2,2 %.

Die EPRA Leerstandsquote hat sich auf 8,3 % (Vj.: 5,8 %) erhöht. Auf like-for-like Basis ergibt sich eine Erhöhung um 2,4 Prozentpunkte auf ebenfalls 8,3 %. Die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WALT) ist von 5,8 Jahre auf 4,0 Jahre gesunken. Durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen zeigt sich auf like-for-like Basis eine leichte Reduzierung des WALT von 4,2 Jahre auf 4,0 Jahre.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM betrug im Geschäftsjahr 2020 TEUR 17.922 und liegt damit um rund 9 % oder TEUR 1.757 unter dem Niveau des Vorjahrs. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	29.462	34.996	-5.534	-15,81
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.603	3.919	-6.521	-166,42
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.402	7.727	15.675	202,87
Sonstige betriebliche Erträge	1.700	630	1.070	169,84
Abschreibungen	-114	-248	134	54,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.016	-5.920	-3.096	-52,31
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	42.832	41.104	1.727	4,20
Finanzerträge	271	207	64	31,92
Finanzaufwendungen	-12.233	-12.295	62	0,50
Ergebnis vor Steuern	30.869	29.016	1.853	6,39
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.947	-9.337	-3.610	-38,66
Konzernjahresergebnis	17.922	19.679	-1.757	-8,93
Konzerngesamtergebnis	17.922	19.679	-1.757	-8,93

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 5.534 insbesondere aufgrund der Immobilienverkäufe, die zu einem Rückgang der Mieterlöse auf TEUR 37.008 im Jahr 2020 im Vergleich zu TEUR 46.081 im Vorjahr führten.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reflektiert mit einem negativen Effekt im abgelaufenen Geschäftsjahr von TEUR -2.603 pandemiebedingte Effekte auf großflächige Einzelhandelsimmobilien. Gegenläufig wirken jedoch positive Marktwertanpassungen der Büroimmobilien, die trotz des aktuell schwierigen Umfelds die Wertstabilität des Bürosegments widerspiegeln.

Die mit der Strategie der WCM im Einklang stehenden erfolgreichen Immobilienverkäufe führten zu einem positiven Ergebnis aus der Veräußerung von TEUR 23.402 und liegen damit TEUR 15.675 über Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr höher aus. Sie resultierten zum großen Teil aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen sowie der Auflösung von im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen gebildeten Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund höherer Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Tochtergesellschaften um TEUR 3.097 auf TEUR 9.016 gestiegen.

Zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der WCM wurde Ende 2020 vereinbart, ein ursprünglich langfristiges Darlehen bereits in 2021 vorzeitig zurückzuführen. Die Aufwendungen für die damit einhergehende Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 2.230 haben die aus dem deutlich niedrigeren Bestand an zinstragenden Verbindlichkeiten resultierenden geringeren Zinsaufwendungen nahezu vollständig kompensiert, sodass sich die Finanzaufwendungen in 2020 insgesamt nur um TEUR 62 vermindert haben.

Aufgrund des gestiegenen Ergebnisses vor Steuern hat sich auch der Steueraufwand insgesamt um TEUR 3.610 erhöht. Dies ist insbesondere auf den steuerlichen Gewinn aus der Bewertung und Veräußerung von Immobilien und der Veräußerung einer Tochtergesellschaft zurückzuführen.

2.3.2 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach den Regelungen des IAS 7 erstellt. Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Finanzmittelfonds im Wesentlichen aufgrund der Verkäufe um TEUR 102.943 erhöht:

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.767	19.778	-7.011	-35,5
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	196.048	56.659	139.389	246,0
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-105.872	-10.940	-94.932	-867,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	102.943	65.497	37.446	57,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	90.884	25.387	65.497	258,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	193.827	90.884	102.943	113,3

Der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.011 und betrug TEUR 12.767, im Wesentlichen bedingt durch ein um TEUR 5.534 niedrigeres Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung.

Der im Berichtsjahr positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 139.389 erhöht, primär aufgrund der Veräußerung von Immobilien sowie einer Tochtergesellschaft.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 105.872 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 94.932 erhöht. Dies ist auf die im Berichtsjahr erfolgten Darlehenstilgungen sowie auf die Dividendenauszahlung zurückzuführen.

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	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	484.881	723.307	-238.426	-33,0
Andere langfristige Vermögenswerte	2.897	4.497	-1.600	-35,6
Finanzanlagen	6.570	9.202	-2.632	-28,6
Flüssige Mittel	193.827	90.884	102.943	113,3
Andere kurzfristige Vermögenswerte	4.850	3.623	1.227	33,9
Vermögen	693.026	831.513	-138.487	-16,7
Eigenkapital	352.250	342.558	9.692	2,8
Langfristige Verbindlichkeiten ¹	246.881	435.152	-188.271	-43,3
Passive latente Steuern	27.162	31.363	-4.201	-13,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	66.733	22.440	44.293	197,4
Kapital	693.026	831.513	-138.488	-16,7

¹ Ausweiskorrektur für Vorjahr: Im Vorjahr waren kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern i.H.v. TEUR 1.004 in den langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern enthalten.

Zum 31. Dezember 2020 ist der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Veräußerungen von Immobilien auf TEUR 484.881 gesunken.

Die anderen langfristigen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Abgrenzungen für Miet-Incentives und sind im Vergleich zum Vorjahr, unter anderem auch im Zusammenhang mit den Veräußerungen im Jahr 2020, um TEUR 1.600 gesunken.

Die Finanzanlagen haben sich aufgrund der Rückzahlung von Ausleihungen und Darlehen an Minderheitsgesellschaftern um TEUR 2.632 vermindert.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich nach Berücksichtigung des erwirtschafteten Konzernjahresergebnisses von TEUR 17.922 sowie der ausgeschütteten Dividende für 2019 (TEUR 8.208) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.692.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen um TEUR 188.271 gesunken.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vor allem wegen der Umgliederung von langfristigen Darlehen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten und aufgrund höherer Steuerschulden um TEUR 44.293 gestiegen.

Die um TEUR 4.201 niedrigeren passiven latenten Steuern stehen im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen.

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	352.250	342.558	9.692	2,8
Kapital	693.025	831.513	-138.488	-16,7
Eigenkapitalquote in %	50,8	41,2	9,6	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 9,6 Prozentpunkte auf 50,8 %, dies unterstreicht die konservative Kapitalstruktur des Konzerns. Der Anstieg der Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen in der Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten begründet.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

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 die Ergebnisse aus Verkäufen, der Immobilienbewertung sowie um latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die FFO-Kennzahl betrug 2020 TEUR 17.179 und ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund des verkaufsbedingten Rückgangs des Ergebnisses aus der Objektbewirtschaftung um TEUR 2.288 gesunken.

Im Geschäftsbericht 2019 prognostizierte die WCM die FFO für 2020 ursprünglich mit ca. Mio. EUR 20. Diese Prognose wurde während des Geschäftsjahres 2020 auf Mio. EUR 17 bis Mio. EUR 18 korrigiert, um die Effekte aus den in der ursprünglichen Planung nicht enthaltenen Immobilienverkäufen vor allem auf das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung zu berücksichtigen. Die revidierte Prognose wurde erreicht.

in TEUR	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	17.922	19.679	-1.757	-8,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.947	9.337	3.610	38,7
EBT	30.869	29.016	1.853	6,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-23.402	-7.727	-15.676	-202,9
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.603	-3.919	6.521	166,4
Abschreibungen	114	248	-134	-54,1
Sonstige Effekte ¹	7.526	2.451	5.075	207,1
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-531	-602	71	11,8
FFO	17.179	19.467	-2.288	-11,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	136.803	136.803	0	0,0
FFO je Aktie in EUR	0,13	0,14	-0,01	-7,1

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2020 (a) Effekte aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften 5.435 (Vj.: TEUR 1.688), (b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 2.092 (Vj.: TEUR 763).

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2020 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2019 136,8 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug 2020 136,8 Mio. und 2019 136,8 Mio. Aktien.

Loan to value (LTV)

Der LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar.

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	484.881	723.307	-238.426	-33,0
Immobilienvermögen	484.881	723.307	-238.426	-33,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	269.871	423.204	-153.332	-36,2
Zahlungsmittel	193.827	90.884	102.943	113,3
Nettoverschuldung	76.044	332.319	-256.275	-77,1
Loan to Value (LTV) in %	15,7	45,9	-30,3	

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der LTV 15,7 % und liegt damit 30,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der durch die Immobilienverkäufe bedingte Rückgang der zinstragenden Verbindlichkeiten bei einem höheren Bestand an Zahlungsmitteln. Insgesamt führte dies zu einem Rückgang der Nettoverschuldung um 77,1 %. Ein gegenläufiger Effekt ergibt sich aus dem Rückgang des Immobilienvermögens um TEUR 238.426. Der sehr geringe LTV spiegelt die konservative Kapitalstruktur der WCM wider und unterschreitet deutlich den im Vorjahr ohne Berücksichtigung späterer Immobilienverkäufe prognostizierten Zielwert von bis zu 60 %.

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value ist eine wichtige Kennzahl in der Immobilienbranche, den auch die WCM als wichtige Steuerungskennziffer verwendet.

Um veränderte Geschäftsmodelle und Finanzierungsstrategien von Immobilienunternehmen zukünftig differenzierter abbilden zu können, hat die European Public Real Estate Association (EPRA) 2019 die bisherige Kenngröße EPRA Net Asset Value neu definiert. Drei unterschiedliche Indikatoren sollen nunmehr die individuelle Ausgangslage der Immobilienunternehmen abbilden, mittels Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA) und Net Disposal Value (NDV). Die Anwendung erfolgt erstmals im Jahresabschluss 2020.

Dementsprechend stellt die WCM im Folgenden sowohl die neuen als auch die bisherigen Net Asset Value-Kennzahlen dar. Die Gesellschaft hat bisher den EPRA NAV zur Unternehmenssteuerung verwendet; sie betrachtet nunmehr die **Net Tangible Assets (NTA)** als die für ihr Geschäftsmodell relevante Kennziffer.

Der NTA bildet ab, dass Immobilienunternehmen ihr Immobilienportfolio aktiv umschichten und sieht eine differenzierte Betrachtung der latenten Steuern vor. Der Fokus liegt auf den materiellen Vermögenswerten, sodass Goodwill und andere immaterielle Vermögenswerte nicht in die Bewertung einfließen.

Der **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)** bildet dagegen das Geschäftsmodell von bestandshaltenden Unternehmen ab, die grundsätzlich keine Immobilien verkaufen. Die Kennzahl spiegelt den Wert wider, der erforderlich wäre, um das Unternehmen auf Basis der aktuellen Marktgegebenheiten und Kapital- und Finanzierungsstruktur noch einmal aufzubauen. Dies schließt immaterielle Vermögenswerte und Erwerbsnebenkosten mit ein; latente Steuern werden dagegen nicht abgezogen.

Der **EPRA Net Disposal Value (NDV)** stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräußerungsszenario dar, bei dem bei dem alle Vermögenswerte veräußert und/oder Verbindlichkeiten nicht bis zur Fälligkeit gehalten werden. Dabei werden latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berücksichtigt werden, abzüglich daraus resultierender Steuern.

31.12.2020 in TEUR	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	352.250	352.250	352.250	352.250
Latente Steuern	39.454	39.454	35.288	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	-73	0
Marktwerte der festverzinslichen Darlehen	0	0	0	-11.543
Grunderwerbsteuer	0	26.526	26.526	0
Net Asset Value (NAV)	391.704	418.230	413.991	340.707
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803	136.803	136.803
NAV pro Aktie in EUR	2,86	3,06	3,03	2,49

31.12.2019 in TEUR	EPRA NAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	342.558	342.558	342.558	342.558
Latente Steuern	48.511	48.511	43.734	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	-80	0
Marktwerte der festverzinslichen Darlehen	0	0	0	-17.168
Grunderwerbsteuer	0	39.793	39.793	0
Net Asset Value (NAV)	391.069	430.861	426.005	325.390
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803	136.803	136.803
NAV pro Aktie in EUR	2,86	3,15	3,11	2,38

Die WCM hatte für das abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem leicht steigenden NAV gerechnet und diese Prognose mit einem Anstieg um 0,16 % erreicht.

Für die WCM stellen die Höhe der latenten Steuern sowie die zu berücksichtigende Grunderwerbsteuer die wesentlichen Unterschiede zwischen EPRA-NRV und EPRA-NTA dar. Für die NTA-Berechnung, die die Annahme zugrunde legt, dass ein Unternehmen einen Teil seiner Vermögenswerte veräußert und zusätzliche erwirbt, geht die WCM davon aus, dass die latenten Steuerverbindlichkeiten, die auf ihre Einzelhandelsimmobilien (die als nicht strategisch angesehen werden) entfallen, realisiert werden. Darüber hinaus berücksichtigt die WCM ihre Immobilien mit dem Brutto-Wert einschließlich Grunderwerbsteuer. Sie hat bereits in der Vergangenheit einige Immobilien über Anteilsverkäufe veräußert und geht davon aus, zukünftig ihre Immobilien auf diesem Wege veräußern zu können.

Der EPRA NRV der WCM für 2020 beträgt TEUR 418.230 oder EUR 3,06 je Aktie und ist damit um TEUR 12.631 niedriger als 2019. Der Rückgang ist auf die Veräußerungen zurückzuführen. Der EPRA NTA zum 31. Dezember 2020 beträgt TEUR 413.991 bzw. 3,03 je Aktie und ist damit um TEUR 12.014 niedriger als im Vorjahr.

Portfolio	Marktwert	Anteil am Gesamtportfolio	% der hinzuge-rechneten la- tenten Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40, IAS 2, abzgl. Einzelhandel)	293,12	60 %	100 %
Einzelhandelsimmobilien	191,76	40 %	0
Gesamt	484,88	100 %	100 %

Der EPRA NDV der WCM beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 340.707 oder 2,49 je Aktie. Da diese Kennzahl von einer vollständigen Veräußerung sämtlicher Immobilien ausgeht, werden keine Anpassungen für latente Steuerverbindlichkeiten oder Grunderwerbsteuer vorgenommen. Der NDV hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der höheren Ausgangsbasis sowie geringerer Marktwerte der festverzinslichen Darlehen verbessert.

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die WCM und ihre Tochtergesellschaften haben 2018 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. Seitdem übernimmt die TLG IMMOBILIEN sämtliche operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG- und WCM-Konzern.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die WCM befindet sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch eine erhebliche 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 kontinuierlich bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. 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 integraler 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 Risikoeilmeldung 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 Mio. EUR 0,3
- gering: > Mio. EUR 0,3 bis Mio. EUR 1,0
- mittel: > Mio. EUR 1,0 bis Mio. EUR 5,0
- hoch: > Mio. EUR 5,0 bis Mio. EUR 10,0
- sehr hoch: > Mio. EUR 10,0.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe sind analog zum Vorjahr übernommen worden.

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 Mio. EUR 10,0 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 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 quartalsweisen Berichterstattung wurde 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 der WCM. 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 2020 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. Sich aus der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

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

Immobilisenspezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfolio Management gehört die strategische Optimierung des Portfolios durch An- und Verkäufe. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren können sich Risiken ergeben, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich für die WCM 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.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen, die zu Mehraufwendungen führen, übernommen werden. Ebenso besteht bei einem Scheitern der Akquisition das Risiko, dass vergebliche Kosten des Akquisitionsprozesses zu tragen sind.

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, das Feststellen von

Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufrkriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenpotenzial von Transaktionsrisiken als unwesentlich eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird auf Grund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen ebenfalls als unwesentlich eingeschätzt.

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 Mietausfallrisiko hat generell ein mittleres Schadenpotenzial. Trotz COVID-19 konnten jedoch bisher hohe und stabile Mieteinnahmen verzeichnet werden, die im Vergleich zu den Vorjahren (vor Ausbruch der Pandemie) nur unwesentlich zurückgegangen sind. Daher wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. 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 umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie möglichst langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifizierung auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Da die

Bestandsimmobilien der WCM überwiegend durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht-strategiekonformer Objekte erzielt. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial hoch bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

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.

Immobilienbewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Immobilien umfasst die Risiken aus durch die WCM zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltungspflichten und -maßnahmen und aus der Nichteinhaltung von Verkehrssicherungspflichten.

Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Im Berichtsjahr wird unverändert von einer mittleren Schadenshöhe bei mittlerer 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. Zum Berichtszeitpunkt wird das Schadenspotenzial des Risikos als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

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. Das Schadenspotenzial wird als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

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 mittel eingeschätzt.

Immobilienbewertung

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt Schwankungen, bedingt durch externe und immobilisenspezifische 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 Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienbewertung sind derzeit nicht absehbar. Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen aufgrund geänderter Home-Office-Regelungen, denen jedoch Aussichten auf eine Normalisierung der Situation durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegenübersteht. Unter Berücksichtigung der zukünftigen möglichen Auswirkungen wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel 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. Umfassende Due-Diligence-Prüfungen und Werthaltigkeits-Tests können die Wahrscheinlichkeit von etwaigem Berichtigungsbedarf minimieren. Die Schadenshöhe des Risikos bleibt mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als mittel eingestuft.

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 Kapitalmarktumfeld 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 be-

reits 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 keine Verstöße gegen 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. 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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als gering eingeschätzt und die potenzielle Schadenshöhe eines möglichen Liquiditätsengpasses kann aufgrund der günstigen Entwicklung der Liquidität des WCM-Konzerns auf unwesentlich herabgestuft werden.

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 oder im Zusammenhang mit der Gesetzgebung in Bezug auf die Corona-Pandemie, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

Im Rahmen der Gesetzgebung zur Corona-Pandemie wurde unter anderem geregelt, dass im Fall einer staatlich angeordneten Schließung von Geschäften etc. ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist. Auf diese Regelung haben sich vereinzelt Mieter berufen und Mietreduzierungen verlangt. Diese neue Regelung stellt hier jedoch nur klar, dass die Folgen der Corona-Pandemie einen Anwendungsfall von § 313 BGB darstellen. Ob sich hieraus tatsächlich ein Anspruch auf Mietreduzierung ergibt ist das Ergebnis einer umfassenden Einzelfallprüfung, die vom Mieter eine Offenlegung seiner wirtschaftlichen Situation und den Nachweis einer angemessenen Vorsorge sowie, nach Abwägung der Interessen aller Parteien, eine dem Mieter unzumutbare Situation verlangt. Nach Vorliegen erster – auch obergerichtlicher – Urteile in diesem Zusammenhang tendiert die Rechtsprechung weiterhin dahin, das Verwendungs- und Unternehmerrisiko beim Mieter zu belassen.

Diese Urteile lassen daher nicht erkennen, dass sich hieraus umfassende Risiken, über einzelne besondere Fallkonstellationen hinaus, abzeichnen. Da derzeit weder hieraus noch aus anderen Rechtsgebieten konkrete, quantifizierbare Risiken aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen, Vorschriften oder ständiger Rechtsprechung zu erkennen sind, wurde dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und einer geringen 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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich eingestuft, 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.

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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

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 sich aus der COVID-19-Pandemie ergehenden Risiken wurden bei der Betrachtung der Einzelrisiken berücksichtigt.

Darüber hinaus könnten sich aus der COVID-19-Pandemie immobilienpezifische Risiken wie erhöhte Forderungsausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten, gegebenenfalls erfolgreiche Klagen auf Mietrückzahlung oder -minderung oder Insolvenzen von Mietern, das Ausbleiben neuer Mietvertragsabschlüsse oder Marktwertveränderungen von Immobilien im Bestand ergeben.

Die WCM geht angesichts der mittlerweile angelaufenen Impfkampagne jedoch nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung ihres Geschäfts aus und rechnet auch nicht mit einem nennenswerten Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien oder vermietbaren Flächen. Unmittelbar betroffene Branchen wie der Non-Food-Einzelhandel haben einen relativ geringen Anteil an der gesamten Nettokaltmiete und spielen für das Portfolio der WCM keine dominierende Rolle. Zudem verfügt der Konzern über ausreichende Liquiditätsreserven und Bewegungsspielraum bei den Covenants, um teilweise Mietausfälle auch über einen längeren Zeitraum verkraften zu können.

Bislang konnten noch keine wesentlichen Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsbetrieb der WCM festgestellt werden. Insgesamt sieht der Vorstand darin keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens.

3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der WCM ist für die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses verantwortlich. Um deren ordnungsgemäße Erstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und offengelegt werden, um den Lesern des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die WCM hat ein internes Kontrollsystem unter Beachtung maßgeblicher gesetzlicher Richtlinien und branchen- und unternehmenstypischer Standards eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und ist ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen werden in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen unterteilt. Zu den integrierten Mechanismen gehören z. B. systemtechnisch abgesicherte Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip für risikoreiche Geschäftsprozesse und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßige nachgelagerte Kontrollen in Form von internem Berichtswesen, Analysen wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz sowie Budgetkontrollen durchgeführt.

Alle Verantwortlichkeiten im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind klar definiert. Das Rechnungswesen ist Experte für Spezialthemen und komplexe Bilanzierungsfragen und zieht bei Bedarf externe Fachberater zu einzelnen Themen hinzu. Ein zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses ist das Vier-Augen-Prinzip, das eine klare Trennung der Rollen von Genehmigung und Ausführung vorsieht. Der Rechnungslegungsprozess wird durch eine IT-Software unterstützt, die die Berechtigungen der Anwender entsprechend den Vorgaben der internen Richtlinien steuert. Der Konzern verfügt über ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerninternen Bilanzierungs- und Verrechnungsvorschriften werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

Die Konzernrevision der Hauptaktionärin ist eine eigenständige Organisationseinheit und nicht in die operativen Geschäftstätigkeiten eingebunden. Sie überwacht die Ordnungsmäßigkeit der Prozesse und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Dabei werden sowohl die Prozesse der Rechnungslegung als auch die operativen Geschäftstätigkeiten in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer prüft im Rahmen der Konzern- und Jahresabschlussprüfung das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem. Der Aufsichtsrat und sein Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Sie nutzen die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage für die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

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 sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 weiterhin als geschäftstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Risikosituation trotz des Einflusses der Covid-19-Pandemie weitgehend stabil geblieben. Immer dann, wenn Risiken

mit mittlerer, hoher oder sehr hoher potenzieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit identifiziert wurden, wurden geeignete Präventiv- und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

Keines der beschriebenen Risiken bedrohen, weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit, das Portfolio oder den Fortbestand der WCM.

3.1.6 CHANCENBERICHT

Die WCM verfügt über ein deutschlandweit gut diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio. Mit der TLG IMMOBILIEN besteht ein umfassender Geschäftsbesorgungsvertrag nach dem die Hauptaktionärin sämtliche immobilienwirtschaftlichen und administrativen Tätigkeiten der WCM übernimmt. Seit Februar 2020 hält wiederum die Aroundtown SA die Mehrheit der Anteile an der TLG IMMOBILIEN. Beide Unternehmen beabsichtigen, durch eine gemeinsame Plattform und den Austausch von Dienstleistungen weitere Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte zu erreichen. Hiervon kann auch die WCM profitieren.

Chancen im Finanzierungsbereich können im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen im nach wie vor niedrigen Zinsniveau gesehen werden.

Auch hier bieten sich Chancen durch den Zusammenschluss zwischen TLG IMMOBILIEN und der Aroundtown SA. Dieser kann den Zugang zu Banken und zum Kapitalmarkt verbessern und ermöglicht aufgrund der Konzerngröße und der verbesserten Ratings bessere Finanzierungsbedingungen.

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 gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger zu binden.

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der WCM ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die sie nur teilweise beeinflussen kann. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes bilden die aktuellen Einschätzungen des Unternehmens ab und sind daher mit Unsicherheit behaftet. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht erheblich davon abweichen.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Für die deutsche Wirtschaft wird erwartet, dass sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts langsam wieder erholt, für 2021 auf rund 2,8 %. Für den privaten Konsum und die Exporte wird grundsätzlich von einer schnelleren Erholung im Laufe des Jahres ausgegangen als für die Nachfrage nach Dienstleistungen. Bei dieser ist davon auszugehen, dass sie sich aufgrund der fortbestehenden Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie deutlich langsamer erholt.

Es ist damit zu rechnen, dass die bestehenden Unsicherheiten zunächst auch zu Zurückhaltung bei Investitionen sowie zu einer weiter schwachen Nachfrage nach Investitionsgüterexporten führen werden, bevor die umfassende Verfügbarkeit von Impfstoffen das Vertrauen der Marktteilnehmer nachhaltig stärkt. Das Instrument der Kurzarbeit hat dazu beigetragen, den Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland zu dämpfen. Mit einem nachhaltigen Rückgang der Arbeitslosenquote wird jedoch erst für die Zeit nach Mitte des Jahres 2021 gerechnet, wenn in den Unternehmen der Übergang von Kurzarbeit auf den regulären Betrieb erfolgt (OECD-Wirtschaftsausblick, Dezember 2020).

Immobilienmarkt

Für 2021 wird insbesondere durch zu erwartende Fortschritte bei der Impfung breiter Bevölkerungsgruppen wieder mit einer erhöhten Nachfrage nach Büroflächen gerechnet. Mit einer grundlegenden Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation sollten die Flächenumsätze wieder höher ausfallen. Eine erhöhte Flächennachfrage in 2021 würde bei Büroflächen in etablierten Lagen der deutschen Bürozentren sowohl bei den Durchschnitts- als auch bei den Spitzenmieten für eine stabile bis leicht steigende Entwicklung sorgen. Insbesondere auf Grund des

knappen Angebots an sehr hochwertigen, modernen Büroflächen ist davon auszugehen, dass die Mieter unverändert bereit sein werden, Marktpreise für diese Flächen in sehr guten Lagen zu zahlen. Dies könnte in der aktuellen Marktsituation jedoch häufiger mit Incentivierungsmaßnahmen verbunden sein.

Andererseits ist noch nicht absehbar, ob sogenannte hybride Bürolösungen unter Einbindung von Home-Office-Modellen den Leerstand bei konventionellen Büros zunehmen und gegebenenfalls Büromieten sinken lassen. Für 2021 wird bei den fünf größten deutschen Büromärkten ein höherer Flächenumsatz als im Vorjahr erwartet (CBRE-Immobilienmarktausblick 2021).

Von den Maßnahmen gegen die Covid-19-Pandemie war der Einzelhandel bereits 2020 stark betroffen, wobei Online- und Lebensmitteleinzelhandel positive Ausnahmen bildeten. Auch der zweite Lockdown mit der verpflichtenden Schließung für zahlreiche Branchen (z. B. Non-Food-Handel, Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen) von Dezember 2020 bis einschließlich Mitte März 2021 wird voraussichtlich deutliche Spuren im Einzelhandel hinterlassen. Trotz umfangreicher staatlicher Unterstützung in Form von Überbrückungshilfen oder anderen Maßnahmen ist nach Auslaufen pandemiebedingter Sonderregeln verstärkt mit Insolvenzen zu rechnen. Insbesondere in den deutschen Top-Städten werden die Leerstände jedoch nur kurzfristig spürbar sein. Dabei wird von einer schnellen Umschichtung ausgegangen, da insbesondere ausländische Handelskonzerne mit ihren Konzepten weiterhin den deutschen Markt und seine hohes Kaufkraftpotenzial erschließen wollen (CBRE Germany Sector Outlook 2021).

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

In 2020 haben sich die von der COVID-19-Pandemie verursachten Auswirkungen auf die WCM, insbesondere im Hinblick auf Mieteinzahlungs- und Leerstandsquoten, in Grenzen gehalten. Zwar ist für die Zukunft, insbesondere im ersten Halbjahr 2021, aufgrund der auch zu Beginn des zweiten Quartals 2021 fortbestehenden Einschränkungen des Geschäftslebens mit einer Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung zu rechnen. Die WCM geht jedoch nicht davon aus, dass diese substantielle Auswirkungen auf ihre Geschäftsentwicklung haben wird.

Andererseits lassen sich die weiteren Folgen der Pandemie nicht umfassend abschätzen: Während die steigende Impfquote sowie die zunehmende Verfügbarkeit von Test-Sets dazu beitragen werden, dass Lockdown-Maßnahmen gelockert werden und die Wirtschaft wieder Fahrt aufnimmt, können Virusmutationen diese Erfolge kurzfristig wieder zunichtemachen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit sehr niedrige Zahl der Insolvenzen mit dem

Auslaufen der entsprechenden Sonderregelungen für Unternehmen und insbesondere den Einzelhandel deutlich ansteigt – dies könnte zu Mietausfällen und Leerstand einschließlich einer schwächeren Nachfrage führen. Darüber hinaus ist unsicher, ob die Nachfrage nach Büroflächen mittel- bis langfristig durch die zunehmende Verbreitung von Home Office-Konzepten sinken wird.

Die WCM wird ihr Immobilienportfolio weiterhin mit Blick auf dessen Wertsteigerung bewirtschaften. Soweit keine größeren unerwarteten Maßnahmen erforderlich werden, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (in Prozent der Mieteinnahmen) bewegen werden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie ist es möglich, dass Teile des Immobilienportfolios von Forderungsausfällen betroffen sein werden. Unabhängig von staatlichen Maßnahmen sieht sich die WCM nur begrenzt gefährdet, da 48 % der Jahresnettokaltmiete aus Büroimmobilien stammen, die trotz der Pandemie auf einem verhältnismäßig stabilen Niveau geblieben sind. Nach Einschätzung der Gesellschaft wird sich dies kurzfristig nicht ändern. Der Anteil des Non-Food-Einzelhandels an der Jahresnettokaltmiete beträgt 28 % des gesamten Portfolios.

Sofern sich die Gelegenheit ergibt, bestimmte Immobilien des Portfolios zum aktuellen Buchwert oder darüber zu veräußern, würde dies zunächst das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung reduzieren. Das Gesamtergebnis wäre nur betroffen, soweit Verkaufsergebnisse und eine entsprechende Anpassung der Fixkosten des reduzierten Portfolios diesen Rückgang nicht vollständig kompensieren könnten. Der FFO könnte sich jedoch durch weitere Verkäufe reduzieren, soweit der Rückgang des operativen Ergebnisses nicht durch Einsparungen aufgefangen werden kann.

Der FFO des Jahres 2021 wird, ohne Berücksichtigung weiterer An- oder Verkäufe, voraussichtlich in einer Spanne von Mio. EUR 12 bis 14 (Vj.: Mio. EUR 20) liegen.

Die WCM beabsichtigt außerdem, ihr Darlehensportfolio zu optimieren. Dies schließt vorzeitige Darlehensrückzahlungen und Refinanzierungsmaßnahmen sowie die Aufnahme neuer Darlehen bei Akquisitionen ein.

Die indirekte Verbesserung der Kreditwürdigkeit durch die Zugehörigkeit zum Aroundtown-Konzern und die historisch niedrigen Zinssätze lassen erwarten, dass die WCM weiterhin in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen zu erhalten. Die WCM wird für 2021 weiterhin das Ziel verfolgen, den LTV unter 60 % zu halten.

Die WCM erwartet ferner, dass ihr EPRA NTA, der maßgeblich von der Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, sich bis Ende 2021 stabil auf dem Niveau des abgeschlossenen Geschäftsjahrs halten wird. Dem liegt einerseits die Annahme zugrunde, dass keine wesentlichen unvorhersehbaren Aufwendungen erforderlich werden, andererseits sind keine weiteren An- und Verkäufe berücksichtigt; für den Fall weiterer Veräußerungen geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Erhöhung des Eigenkapitals als Ausgangsgröße und die voraussichtliche Reduzierung der Grunderwerbsteuerhinzurechnung mindestens ausgleichen.

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 vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM AG hat der Aufsichtsrat eine Quote 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 Quote 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 vorgenommen.

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. November 2020 wurden Frau Kathrin von Woisky und Herr Armin Heidenreich zu Vorständen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Die Vorstände Dr. Thorsten Deblitz und Benjamin Mertens sind mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2020 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 AG 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 jährlichen Bonus, der sich an der Unternehmensentwicklung orientiert.

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 (Vorjahreswert: TEUR 120) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Ullrich erhält netto TEUR 60, Herr Masuhr erhält netto TEUR 40, Herr Hettrich erhält TEUR 20.

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 2020 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 2020 hält die TLG IMMOBILIEN AG 93,02 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 20. Februar 2020 hält die Aroundtown SA im Ergebnis des Übernahmeangebots, im Wesentlichen direkt, insgesamt 77,76 % der Stimmrechte der TLG IMMOBILIEN AG – und somit indirekt auch der WCM AG als deren Tochtergesellschaft.

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 2020 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 ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

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.

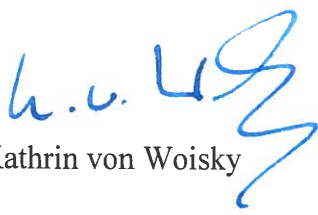
Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

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.

Frankfurt am Main, 31. März 2021



Kathrin von Woisky

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

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 wie FFO, LTV und die Net Tangible Assets (EPRA NTA, Vj.: EPRA NAV) die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist die effiziente Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Dieses Ziel wird über mehrere Objektgesellschaften erreicht, an denen die WCM direkt oder indirekt beteiligt ist.

Der Jahresüberschuss 2020 stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 22.898 auf TEUR 30.888. Die WCM AG erwirtschaftet den Jahresüberschuss hauptsächlich durch Beteiligungserträge, Finanzerträge aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften und durch das positive Verkaufsergebnis.

Die letztjährige Prognose für das Geschäftsjahr 31. Dezember 2020 (Jahresüberschuss im oberen einstelligen Millionenbereich) wurde aufgrund des höheren Beteiligungsergebnisses sowie aufgrund der erfolgreichen Veräußerung sämtlicher Anteile an der Triangel GmbH deutlich übertroffen.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2020- 12.2020	01.2019- 12.2019	Veränderung	%
Umsatzerlöse	99	0	99	0
Gesamtleistung	99	0	99	100
Abschreibungen (planmäßig)	-108	-176	68	39
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-1.064	-1.731	667	39
Betrieblicher Aufwand¹	-1.172	-1.907	735	39
Betriebsergebnis	-1.073	-1.907	835	44
Beteiligungsergebnis	2.827	-299	3.126	1.045
Finanzergebnis	3.253	2.204	1.050	48
Operatives Ergebnis	5.008	-3	5.011	188.345
Nicht operatives Ergebnis¹	33.117	9.495	23.622	249
Ergebnis vor Steuern	38.125	9.493	28.632	302
Ertragsteuern	7.237	1.503	5.734	382
Jahresergebnis	30.888	7.990	22.898	287

¹ Korrektur Vorjahresausweis: Im Vorjahr waren die Erträge aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften sowie Erträge aus Auflösung von sonst. Rückstellungen als sonstige betriebliche Erträge im operativen Ergebnis ausgewiesen. Diese werden nun im nicht operativen Ergebnis ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein positives Jahresergebnis von TEUR 30.888 erzielt werden, welches um TEUR 22.898 über dem des Vorjahres lag. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem positiven Beteiligungsergebnis sowie aus den Erträgen aus der Veräußerung einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 38.080 (Vj.: TEUR 9.359) (ausgewiesen im nicht-operativen Ergebnis) reduziert um Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 4.222 (Vj.: TEUR 0) (ausgewiesen im nicht-operativen Ergebnis).

Die WCM AG erzielte 2020 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

Der betriebliche Aufwand in Höhe von TEUR 1.172 ergibt sich im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese resultieren hauptsächlich aus der Geschäftsbesorgung durch die TLG IMMOBILIEN sowie Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungsleistungen und der Vergütung des Aufsichtsrates.

Das Beteiligungsergebnis ist um TEUR 3.126 auf TEUR 2.827 gestiegen. Während es im Vorjahr durch den Verlustausgleich für drei Tochtergesellschaften belastet wurde, resultiert das positive Beteiligungsergebnis im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen aus erfolgreichen Immobilienverkäufen in den Tochtergesellschaften der WCM AG.

Das im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 1.050 gestiegene Finanzergebnis ergibt sich aus gesunkenen Zinsaufwendungen aufgrund der Teilrückzahlung von Darlehen an die TLG IMMOBILIEN sowie aus gestiegenen Zinserträgen in Folge von im Vorjahr unterjährig begebenen Darlehen an WCM-Tochtergesellschaften.

Die Ertragssteuern in Höhe von TEUR 7.237 fallen im Geschäftsjahr 2020 um TEUR 5.734 höher aus. Die höheren Ertragssteuern sind im Wesentlichen durch die Veräußerung einer Tochtergesellschaft 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:

in TEUR	01.2020 - 12.2020	01.2019 - 12.2019	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	94.970	16.194	78.776
Cashflow aus Investitionstätigkeit	73.755	-2.056	75.812
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-100.458	53.373	-153.831
Veränderung des Finanzmittelbestandes	68.267	67.510	757
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	77.200	9.690	67.510
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	145.467	77.200	68.267

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf TEUR 94.970 ist primär auf den Aufbau von Verbindlichkeiten ggü. Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Management zurückzuführen und betrifft im Wesentlichen zentral von der WCM AG vereinnahmte Erlöse aus im Geschäftsjahr erfolgten Immobilienverkäufen ihrer Tochtergesellschaften.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 73.755 ergibt sich hauptsächlich aus Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Tochtergesellschaft (TEUR 73.796).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -100.458 resultiert aus der Teilrückzahlung eines Darlehens an die TLG IMMOBILIEN (TEUR 65.000) sowie der Ausgabe eines Darlehens an eine WCM-Tochtergesellschaft zur Ablösung von Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten (TEUR 26.500). Ein zusätzlicher Abfluss ergibt sich aus der Zahlung der Dividende im Jahr 2020 für das Geschäftsjahr 2019 (TEUR 8.208).

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 68.267 auf TEUR 145.467 gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verbindlichkeiten nachzukommen.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	262.035	43,8	330.807	58,8	-68.772	-20,8
Kurzfristige Forderungen	193.776	32,1	154.416	27,5	39.360	25,5
Flüssige Mittel	145.467	24,1	77.200	13,7	68.267	88,4
Übrige Aktiva	0	0,0	6	0,0	-6	-100,0
Vermögen	601.279	100,0	562.429	100,0	38.849	6,9
Eigenkapital	274.801	45,7	252.121	44,8	22.680	9,0
Langfristige Verbindlichkeiten	190.328	31,7	255.328	45,4	-65.000	-25,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	136.149	22,6	54.980	9,8	81.170	147,6
Kapital	601.279	100,0	562.429	100,0	38.849	6,9

Das Vermögen der WCM wird vom Anlagevermögen dominiert, das zum überwiegenden Teil aus Finanzanlagevermögen besteht. Der Buchwert des Anlagevermögens verringerte sich um TEUR 68.772 auf TEUR 262.035, da sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen reduziert haben, eine Tochtergesellschaft veräußert wurde und Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben wurden. Zum Abschlussstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR 53.488 (Vj.: TEUR 82.810). Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 21 Immobilien (Vj.: 27 Immobilien) gehalten. Fünf Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2020 über Asset-Deals und eine Immobilie im Wege eines Share-Deals veräußert.

Die kurzfristigen Forderungen, hauptsächlich gegen verbundene Unternehmen, sind aufgrund von höheren Cash Pooling-Forderungen sowie höheren Forderungen aus dem Rahmendarlehensvertrag um TEUR 39.360 gestiegen.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 68.267 im Wesentlichen aufgrund der Vereinnahmung von Verkaufserlösen der Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Managements sowie aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf der Anteile an einer Tochtergesellschaft gestiegen.

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 45,7 % (Vj.: 44,8 %) mit Eigenkapital, zu 31,7 % (Vj.: 45,4 %) 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. Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht ggü. mittel- und un-mittelbaren 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.

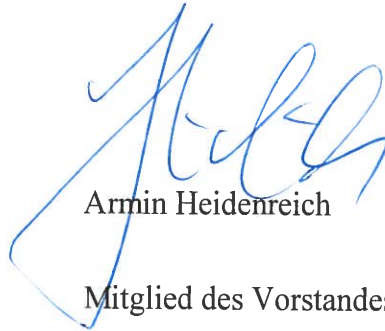
Ohne Berücksichtigung weiterer, derzeit nicht absehbarer Auswirkungen der Corona-Krise und ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich, der durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Frankfurt am Main, 31. März 2021



Kathrin von Woisky

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zu Unternehmensführung, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und die in Abschnitt „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“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Angaben nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ sowie „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“.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts 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 Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage des Konzerns haben, 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 erachten wir die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben 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) zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 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 die 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 der externen Gutachter sowie die Eignung der Tätigkeit der Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die den Gutachtern zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zugrunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich 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 Wertetreiber (z. B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“; Abschnitt D.15 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats nach § 171 Abs. 2 AktG und die Entsprechenserklärung des Aufsichtsrats zum Corporate Governance Kodex nach

§ 161 AktG verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i. V. m. § 315d HGB, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, sowie die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns im Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und in Abschnitt „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“ enthaltenen Informationen.

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrates“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dem entsprechend 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 Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum 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 Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „WCM_KA_KLB_ESEF-2020-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere

Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigegeführten geprüften Konzernabschluss und geprüften Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen;

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben;
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt;
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ermöglichen;
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. Oktober 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 4. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

- Andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Prüfung der Kaufpreisbilanz der Triangel Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin
- Sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Unterstützung des Aufsichtsrats bei einer Effizienzprüfung

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 1. April 2021

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Przymusinski

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

Hauptversammlung 2021

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2021 – 27. August 2021

KONTAKT

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089
Fax: + 49 30 2470 7446
E-Mail: ir@tlg.de
Internet: www.wcm.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

GFD - Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH, Frankfurt am Main
www.gfd-finanzkommunikation.de

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Dieses Dokument enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf den Meinungen und Annahmen, die die Mitglieder des Managements der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft nach bestem Wissen getroffen haben. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass Umsatz, Profitabilität, Zielerreichung und Ergebnisse der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft stark von denen abweichen können, die ausdrücklich oder implizit in dieser Veröffentlichung enthalten sind. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen und wird sie nicht an zukünftige Ergebnisse und Entwicklungen anpassen.