

**Verkürzter Konzernzwischenabschluss der WCM  
Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main, zum 30. Juni 2022**

|  |    |
|--|----|
| ZWISCHENBERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS .....  | 4  |
| 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS .....   | 4  |
| 1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR.....   | 4  |
| 2. WIRTSCHAFTSBERICHT .....  | 5  |
| 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .   | 5  |
| 2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....   | 5  |
| 2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES .....  | 5  |
| 2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTES.....  | 5  |
| 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS .....  | 6  |
| 2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF.....  | 6  |
| 2.2.2 ERTRAGSLAGE .....  | 7  |
| 2.2.3 FINANZLAGE.....  | 8  |
| 2.3.4 VERMÖGENSLAGE .....  | 9  |
| 2.3.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....  | 11 |
| 3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT .....   | 13 |
| 3.1. RISIKOBERICHT .....   | 13 |
| 3.2. CHANCENBERICHT .....  | 13 |
| 3.3. PROGNOSEBERICHT.....  | 13 |
| KONZERNZWISCHENABSCHLUSS .....   | 14 |
| KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....   | 14 |
| KONZERNBILANZ .....  | 15 |
| KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG .....  | 16 |
| KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG.....   | 17 |
| A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER WCM<br>BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT ..... | 18 |
| A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN .....  | 18 |

|  |    |
|--|----|
| A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES .....                    | 18 |
| A.3 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN .....                                     | 19 |
| B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....         | 19 |
| C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ .....                   | 20 |
| C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....                    | 20 |
| C.2 EIGENKAPITAL .....   | 21 |
| D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR<br>KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG..... | 22 |
| D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG .....                       | 22 |
| D.2 FINANZERGEBNIS.....  | 22 |
| D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG.....                          | 22 |
| D.4 ERGEBNIS JE AKTIE .....  | 23 |
| E. SONSTIGE ANGABEN.....   | 24 |
| E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN .....                                | 24 |
| E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN ..           | 24 |
| E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....                            | 25 |
| E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....                       | 25 |

# ZWISCHENBERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ("WCM") besitzt und verwaltet mittelbar über ihre Tochtergesellschaften Gewerbeimmobilien, hauptsächlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien, in ausgewählten deutschen Städten. Das Unternehmen verfolgt den Zweck, aktiv Werte durch operative Exzellenz und die Optimierung seines Portfolios zu schaffen. Sämtliche betriebliche Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten wurden 2018 auf Grundlage eines umfassenden Konzerngeschäftsbesorgungsvertrags an die WCM-Mutter TLG IMMOBILIEN AG („TLG“) ausgelagert.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### 2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einem Anstieg von 0,8 % im ersten Quartal 2022 stagnierte das deutsche BIP im zweiten Quartal 2022. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 verzeichnete das deutsche BIP insgesamt ein Wachstum von 2,5 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Dieser nur geringe Anstieg des BIP geht mit einem erhöhten privaten Konsum aufgrund der Lockerung der Corona-Beschränkungen einher, wird aber durch die Preissteigerungen infolge der Unsicherheiten auf den Rohstoffmärkten, der Lieferkettenschwierigkeiten und des Ukraine-Krieges gedämpft.

#### 2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTES

Der deutsche Büromarkt hat sich in der ersten Jahreshälfte 2022 weiter erholt. Trotz der wirtschaftlichen Abschwächung und der Unsicherheiten, die sich aus dem Konflikt in der Ukraine und der steigenden Inflation ergeben, lag der Büroflächenumsatz in diesem Zeitraum bei ca. 1,82 Mio. Quadratmetern und damit um 34 % über dem Vorjahreswert (12 % über dem Zehnjahresdurchschnitt).

Der Anstieg der Leerstandsrate verlangsamt sich ebenfalls und zeigt positive Anzeichen, während an einigen Standorten wie Berlin die Leerstandsrate sinken und im internationalen Vergleich als niedrig gelten. Die Spitzenmieten stabilisieren sich oder steigen, wobei die Berliner Spitzenmiete um 7,5 % auf 43 Euro pro Quadratmeter stieg.

#### 2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTES

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2022 einen robusten Flächenumsatz von 218.400 m<sup>2</sup>, trotz der derzeitigen großen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten. Der Umsatz war 3,5 % höher als im ersten Halbjahr 2021 und die Zahl der Abschlüsse stieg um 5 %. Die meisten Abschlüsse wurden im zweiten Quartal des Jahres verzeichnet (20 % mehr als in den ersten drei Monaten).

Die Spitzenmieten im Einzelhandel sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 deutschlandweit erneut um 1,8 % gesunken. Am stabilsten waren die Kleinstädte mit einem Rückgang von unter 1 %, während in den Großstädten die Spitzenmieten um fast 2 % sanken.

Wie im Jahr 2021 blieb die Nachfrage der Investoren nach innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien verhalten. Dennoch werden für Top-Objekte in den besten Lagen weiterhin hohe Preise gezahlt.

## 2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

### 2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

#### **Gesamtaussage**

Die WCM schloss das erste Halbjahr 2022 mit einem Nettoergebnis von TEUR 10.319 ab, TEUR 3.397 über dem ersten Halbjahr 2021, ein Anstieg, der hauptsächlich durch den Verkauf von Immobilien verursacht wurde, der zu einem Gewinn in Höhe von TEUR 3.367 führte. Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung sank von TEUR 11.793 im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 9.126 im ersten Halbjahr 2022, was hauptsächlich auf einen höheren Leerstand zurückzuführen ist. Die FFO für das erste Halbjahr 2022 betragen TEUR 6.532 und lagen damit um TEUR 1.511 niedriger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Rückgang der FFO ist auf das niedrigere Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung zurückzuführen, das durch geringere Finanzaufwendungen ausgeglichen wurde.

#### **Portfolioübersicht**

Das Portfolio der WCM besteht hauptsächlich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die WCM strebt mit ihrer Portfolio-Strategie an, durch aktives Asset Management und strategische Investitionen das vorhandene Potenzial zur Steigerung von Erträgen und Werten zu nutzen. Die WCM veräußert Non-Core-Immobilien, die nicht in ihre langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen, sowie reife Immobilien, deren Potenzial bereits größtenteils ausgeschöpft wurde.

Zum 30. Juni 2022 betrug der beizulegende Zeitwert des Portfolios der WCM TEUR 449.552 (TEUR 488.127 zum 31. Dezember 2021). Die nachfolgende Tabelle enthält Details zum Portfolio:

| <b>Kennzahlen zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b> | <b>Büro</b> | <b>Einzelhandel</b> | <b>Summe</b> |
|--|-------------|---------------------|--------------|
| Beizulegender Zeitwert [TEUR] <sup>1</sup>                       | 297.412     | 152.140             | 449.552      |
| Jahresnettokaltmiete [TEUR] <sup>2</sup>                         | 11.637      | 9.371               | 21.008       |
| Mietrendite [%]  | 3,9         | 6,1                 | 4,7          |
| EPRA-Leerstandsquote [%]   | 20,0        | 17,6                | 19,0         |
| WALT [Jahre]   | 3,3         | 5,1                 | 4,1          |
| Immobilien [Anzahl]  | 10          | 8                   | 18           |

<sup>1</sup> Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

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

Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes beliefen sich auf TEUR 2.846 (zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.989) und die Aktivierung baulicher Maßnahmen auf TEUR 187 (zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.257).

Zum 30. Juni 2022 betrug die annualisierte Miete für das Portfolio TEUR 21.008 und die EPRA-Leerstandsquote 19,0 % (zum 31. Dezember 2021 TEUR 23.486 bzw. 20,2 %). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) betrug 4,1 Jahren (4,3 zum 31. Dezember 2021).

## 2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage der WCM im ersten Halbjahr 2022:

| <b>in TEUR</b>   | <b>01.01.2022 - 30.06.2022</b> | <b>01.01.2021 - 30.06.2021</b> | <b>Veränderung</b> | <b>Veränderung in %</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>                              | <b>9.126</b>                   | <b>11.793</b>                  | <b>-2.667</b>      | <b>-22,62</b>           |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 2.846                          | 2.660                          | 186                | 7,00                    |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                | 3.367                          | 0                              | 3.367              | 100,00                  |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 276                            | 329                            | -53                | -16,16                  |
| Abschreibungen   | -34                            | -40                            | 5                  | 13,82                   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -1.134                         | -1.898                         | 764                | 40,24                   |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                              | <b>14.447</b>                  | <b>12.844</b>                  | <b>1.603</b>       | <b>12,48</b>            |
| Finanzerträge  | 56                             | 105                            | -49                | -46,90                  |
| Finanzaufwendungen   | -1.448                         | -4.087                         | 2.639              | 64,57                   |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  | <b>13.055</b>                  | <b>8.862</b>                   | <b>4.192</b>       | <b>47,31</b>            |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                       | -2.736                         | -1.941                         | -795               | -40,97                  |
| <b>Konzernperiodenergebnis</b>   | <b>10.319</b>                  | <b>6.922</b>                   | <b>3.397</b>       | <b>49,08</b>            |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>   | <b>10.319</b>                  | <b>6.922</b>                   | <b>3.397</b>       | <b>49,08</b>            |

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im ersten Halbjahr 2022 um TEUR -2.667 TEUR im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2021, insbesondere aufgrund des höheren Leerstands.

Das positive Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf TEUR 2.846 in der ersten Jahreshälfte 2022, im Vergleich zu TEUR 2.660 im ersten Halbjahr 2021.

WCM erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein positives Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 3.367. In der ersten Jahreshälfte 2021 gab es keine Veräußerungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 276 im ersten Halbjahr 2022, ein Rückgang um TEUR 53 gegenüber dem gleichen Zeitraum 2021.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ersten sechs Monaten des Jahres 2022 betragen TEUR 1.134 und waren damit TEUR -764 niedriger als im Vorjahreszeitraum, was hauptsächlich auf geringere Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen und einen Einmaleffekt im Jahr 2021 (Verkaufspreisanpassung im Zusammenhang mit einem Share Deal) zurückzuführen ist.

Die Finanzaufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.448 im ersten Halbjahr 2022, was einem Rückgang von TEUR 2.639 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 entspricht. Der Rückgang der Aufwendungen ist in erster Linie auf die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich aus laufenden Ertragsteuern TEUR 356 und latenten Steuern TEUR 2.380 zusammen. Die latenten Steuern stiegen um TEUR 818 im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2021 aufgrund des Ergebnisses der Immobilienbewertung.

### 2.2.3 FINANZLAGE

Zum 30. Juni 2022 belaufen sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 45.817, verglichen mit TEUR 131.099 zum 30. Juni 2021.

| in TEUR   | 01.01.2022 -<br>30.06.2022 | 01.01.2021 -<br>30.06.2021 | Veränderung    | Veränderung in<br>% |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------|---------------------|
| 1. Netto-Cashflow aus laufender<br>Geschäftstätigkeit             | 2.481                      | -1.247                     | 3.728          | 299,0               |
| 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit                         | 3.207                      | -601                       | 3.808          | 633,4               |
| 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                        | -95.382                    | -60.880                    | -34.502        | -56,7               |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des<br/>Finanzmittelbestandes</b> | <b>-89.694</b>             | <b>-62.728</b>             | <b>-26.965</b> | <b>-43,0</b>        |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                           | 135.510                    | 193.827                    | -58.317        | -30,1               |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                      | <b>45.817</b>              | <b>131.099</b>             | <b>-85.282</b> | <b>-65,1</b>        |

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf TEUR 2.481, verglichen mit TEUR -1.247 im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der höhere Cashflow ist hauptsächlich auf die höheren Steuer- und Zinszahlungen aufgrund von Veräußerungen und Schuldentilgungen im Vorjahr zurückzuführen, zusätzlich zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 aufgrund von Immobilienverkäufen auf TEUR 3.207. Der negative Cashflow von TEUR -601 wurde im Vorjahr hauptsächlich für Investitionen verwendet.

Die Finanzierungstätigkeit führt im ersten Halbjahr 2022 zu einem Zahlungsmittelabfluss von TEUR -95.382, hauptsächlich im Zusammenhang mit der Tilgung von Gesellschafterdarlehen. Im gleichen Vorjahreszeitraum beliefen sich die Zahlungsmittelabflüsse aus Finanzierungstätigkeit auf TEUR -60.880.

### 2.3.4 VERMÖGENSLAGE

In der nachfolgenden Übersicht ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zusammengefasst dargestellt:

| in TEUR                                      | 30.06.2022     | 31.12.2021     | Veränderung    | Veränderung in % |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 449.552        | 488.127        | -38.575        | -7,9             |
| Andere langfristige Vermögenswerte           | 2.426          | 2.348          | 78             | 3,3              |
| Finanzielle Vermögenswerte                   | 4.970          | 6.570          | -1.600         | -24,4            |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 45.817         | 135.510        | -89.693        | -66,2            |
| Andere kurzfristige Vermögenswerte           | 51.438         | 5.104          | 46.334         | 907,9            |
| <b>Vermögen</b>                              | <b>554.203</b> | <b>637.659</b> | <b>-83.456</b> | <b>-13,1</b>     |
| Eigenkapital                                 | 424.890        | 414.571        | 10.319         | 2,5              |
| Langfristige Verbindlichkeiten               | 72.142         | 153.614        | -81.471        | -53,0            |
| Passive latente Steuern                      | 33.600         | 31.220         | 2.380          | 7,6              |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten               | 23.571         | 38.254         | -14.684        | -38,4            |
| <b>Kapital</b>                               | <b>554.203</b> | <b>637.659</b> | <b>-83.456</b> | <b>-13,1</b>     |

Zum 30. Juni 2022 belaufen sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 449.552 und liegen damit unter dem Buchwert von TEUR 488.127 zum 31. Dezember 2021, hauptsächlich aufgrund der Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte. Die Umgliederung war die Hauptursache für den Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 46.334 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

Zum 30. Juni 2022 belaufen sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 45.817 und sind damit um TEUR -89.693 im Vergleich zum 31. Dezember 2021 gesunken. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Schulden zurückzuführen.

Das Eigenkapital der WCM beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf TEUR 424.890, verglichen mit TEUR 414.571 zum 31. Dezember 2021, bedingt durch das Konzernperiodenergebnis.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 72.142 zum 30. Juni 2022, gegenüber TEUR 153.614 zum 31. Dezember 2021. Der Rückgang ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR -14.684 in der ersten Hälfte von 2022 hauptsächlich aufgrund der Dividendenzahlung 2020 im Januar 2022.

## 2.3.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### FFO-Entwicklung

| in TEUR   | 01.01.2022 -<br>30.06.2022 | 01.01.2021 -<br>30.06.2021 | Veränderung   | Veränderung in<br>% |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Konzernergebnis</b>  | <b>10.319</b>              | 6.922                      | 3.397         | 49,1                |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | 2.736                      | 1.941                      | 795           | 41,0                |
| <b>EBT</b>  | <b>13.055</b>              | <b>8.862</b>               | <b>4.192</b>  | <b>47,3</b>         |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                   | -3.367                     | 0                          | -3.367        | -100,0              |
| Ergebnis aus der Bewertung der als<br>Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -2.846                     | -2.660                     | -186          | -7,0                |
| Abschreibungen  | 34                         | 40                         | -5            | -13,8               |
| Sonstige Effekte  | 0                          | 2.049                      | -2.049        | n.a.                |
| FFO-relevante Steuern vom Einkommen und<br>vom Ertrag <sup>1</sup>            | -344                       | -249                       | -95           | -38,2               |
| <b>FFO</b>  | <b>6.532</b>               | <b>8.043</b>               | <b>-1.511</b> | <b>-18,8</b>        |
| Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen<br>Aktien in Tausend                | 150.483                    | 139.146                    | 11.337        | 8,2                 |
| <b>FFO je Aktie in EUR</b>  | <b>0,04</b>                | <b>0,06</b>                | <b>-0,02</b>  |                     |

<sup>1</sup> WCM hat ihren FFO-Steuersatz unter Berücksichtigung der FFO-Einkommenszusammensetzung von 3 % auf 5 % erhöht. Dies gilt seit dem 1. Juli 2021.

Die Funds from Operations (FFO) ist eine wichtige Steuerungskennzahl für die WCM. Sie dient der Beurteilung der langfristigen Ertragskraft in der Immobilienbranche. Die Kennzahl ergibt sich im Wesentlichen aus dem Konzernperiodenergebnis, bereinigt um Ergebnisse aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie um latente Steuern und außergewöhnliche Effekte, die zumeist einmalig auftreten.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 verzeichnete die WCM FFO von TEUR 6.532, im Vergleich zu TEUR 8.043 im ersten Halbjahr 2021. Diese Veränderung resultiert einerseits aus den geringeren Mieteinnahmen aufgrund höherer Leerstandsquoten und andererseits aus geringeren Finanzierungsaufwendungen, die den FFO-Rückgang abmildern.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,04 und sind damit niedriger als der Wert von EUR 0,06 im vorangegangenen Zeitraum, was auf den in absoluten Zahlen niedrigeren FFO sowie - in geringerem Maße - auf die Kapitalerhöhung im Mai 2021 zurückzuführen ist, die zu einer größeren Anzahl von Aktien führte.

## Loan to Value (LTV)

| in TEUR   | 30.06.2022     | 31.12.2021     | Veränderung    | Veränderung in % |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) | 449.552        | 488.127        | -38.575        | -7,9             |
| <b>Immobilienvermögen</b>                           | <b>449.552</b> | <b>488.127</b> | <b>-38.575</b> | <b>-7,9</b>      |
| Zinstragende Verbindlichkeiten                      | 61.610         | 141.766        | -80.156        | -56,5            |
| Zahlungsmittel                                      | 45.817         | 135.510        | -89.693        | -66,2            |
| <b>Nettoverschuldung</b>                            | <b>15.793</b>  | <b>6.256</b>   | <b>9.537</b>   | <b>152,4</b>     |
| <b>Loan to Value (LTV) in %</b>                     | <b>3,5</b>     | <b>1,3</b>     | <b>2,2</b>     |                  |

Der Verschuldungsgrad beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf 3,5 % nach 1,3 % zum 31. Dezember 2021. Der Anstieg entspricht einerseits der höheren Nettoverschuldung und andererseits dem niedrigeren Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## 3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 3.1. RISIKOBERICHT

Die WCM ist sich ständig wandelnden Marktbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen ihrer operativen und strategischen Ziele erschweren können. Andererseits können sie auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten.

Die WCM hält die allgemeine Risikolage im Vergleich zum Jahresende 2021 für unverändert. Während einige Auswirkungen der Covid-19-Pandemie durch die laufende Impfkampagne und die Lockerung der Lockdown-Maßnahmen überwunden zu sein scheinen, kann eine weitere Pandemiewelle derzeit nicht ausgeschlossen werden. Ungeachtet der positiven Entwicklung erhöhen die Unterbrechung der Lieferketten, der Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation, die hohen Energiepreise und der Zinsanstieg die wirtschaftliche und unternehmerische Unsicherheit. Die Folgen für die deutsche Wirtschaft und den Immobiliensektor lassen sich derzeit noch nicht genau abschätzen.

Eine detaillierte Beschreibung der Risiken und Chancen findet sich im Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2021.

### 3.2. CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2022 wurden keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Chancen, die sich für die WCM ergeben, festgestellt. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021.

### 3.3. PROGNOSEBERICHT

Zum heutigen Zeitpunkt geht die WCM davon aus, ihr im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ausgegebenes FFO-Ziel mit FFO im Bereich von EUR 10 Mio. bis EUR 14 Mio. zu erreichen. Bis zum 30. Juni 2022 wurden FFO von TEUR 6.532 erzielt. Das Unternehmen geht davon aus, dass es sein für das Geschäftsjahr 2022 gesetztes LTV-Ziel ebenfalls erreichen wird.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie in Bezug auf An- und Verkäufe einen opportunistischen Ansatz verfolgt. Zeitpunkt und Volumen von Transaktionen können erhebliche Auswirkungen auf die operativen Ergebnisse der zweiten Jahreshälfte 2022 haben.

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

| <b>in TEUR</b>  | <b>01.01.2022 -<br/>30.06.2022</b> | <b>01.01.2021 -<br/>30.06.2021</b> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Mieterlöse  | 11.612                             | 13.093                             |
| Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten                                | 3.205                              | 3.332                              |
| Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen                                     | 369                                | 246                                |
| <b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>                                       | <b>15.186</b>                      | <b>16.671</b>                      |
| Aufwendungen aus Betriebskosten   | -5.000                             | -3.540                             |
| Aufwendungen für Instandhaltung   | -586                               | -461                               |
| Übrige Leistungen   | -474                               | -877                               |
| <b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>                                 | <b>-6.060</b>                      | <b>-4.878</b>                      |
| <b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>                                     | <b>9.126</b>                       | <b>11.793</b>                      |
| Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien                         | 3.692                              | 0                                  |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien                                   | -325                               | 0                                  |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>                                | <b>3.367</b>                       | <b>0</b>                           |
| <b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b> | <b>2.846</b>                       | <b>2.660</b>                       |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 276                                | 329                                |
| Planmäßige Abschreibungen   | -34                                | -40                                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -1.134                             | -1.898                             |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                     | <b>14.447</b>                      | <b>12.844</b>                      |
| Finanzerträge   | 56                                 | 105                                |
| Finanzaufwendungen  | -1.448                             | -4.087                             |
| Ergebnis vor Steuern  | 13.055                             | 8.862                              |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | -2.736                             | -1.941                             |
| <b>Konzernperiodenergebnis</b>  | <b>10.319</b>                      | <b>6.922</b>                       |
| <b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>                                 |                                    |                                    |
| die Anteilseigner des Mutterunternehmens  | 10.319                             | 6.922                              |
| <b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>                                    | <b>0,07</b>                        | <b>0,05</b>                        |
| <b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>                                      | <b>0,07</b>                        | <b>0,05</b>                        |

# KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2022

| <b>Aktiva<br/>in TEUR</b>                        | <b>30.06.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>            | <b>456.949</b>    | <b>497.046</b>    |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien       | 449.552           | 488.127           |
| Sachanlagen                                      | 221               | 244               |
| Immaterielle Vermögenswerte                      | 4.970             | 6.570             |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 26                | 36                |
| Nutzungsrechte                                   | 2.179             | 2.067             |
| Sonstige Vermögenswerte                          | <b>97.255</b>     | <b>140.614</b>    |
| <b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>            | <b>3.836</b>      | <b>3.220</b>      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 1.207             | 1.231             |
| Forderungen aus Ertragsteuern                    | 85                | 77                |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 1.009             | 576               |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte          | 45.817            | 135.510           |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente     | 45.300            | 0                 |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>                        | <b>554.203</b>    | <b>637.659</b>    |

| <b>Passiva<br/>in TEUR</b>                           | <b>30.06.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A) Eigenkapital</b>                               | <b>424.890</b>    | <b>414.572</b>    |
| Gezeichnetes Kapital                                 | 150.483           | 150.483           |
| Kapitalrücklage                                      | 153.837           | 153.837           |
| Gewinnrücklage                                       | 120.571           | 110.252           |
| <b>B) Fremdkapital</b>                               | <b>129.313</b>    | <b>223.088</b>    |
| <b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>            | <b>105.742</b>    | <b>184.834</b>    |
| Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 11.168            | 11.380            |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter  | 49.000            | 129.108           |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten              | 11.974            | 13.126            |
| Passive latente Steuern                              | 33.600            | 31.220            |
| <b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>           | <b>23.571</b>     | <b>38.254</b>     |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 429               | 429               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 1.369             | 2.160             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter  | 1.012             | 15.897            |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen                 | 54                | 27                |
| Steuerschulden                                       | 12.972            | 14.646            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten              | 7.736             | 5.095             |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>                           | <b>554.203</b>    | <b>637.659</b>    |

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

| in TEUR  | 01.01.2022 -<br>30.06.2022 | 01.01.2021 -<br>30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   |                            |                            |
| Konzernperiodenergebnis vor Steuern  | 13.055                     | 8.862                      |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte                                 | 34                         | 40                         |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                     | -2.846                     | -2.660                     |
| Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen   | 27                         | -48                        |
| Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien                                      | -3.692                     | 0                          |
| Finanzerträge  | -56                        | -105                       |
| Finanzaufwendungen   | 1.448                      | 4.087                      |
| Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva        | -1.128                     | -635                       |
| Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva | -1.566                     | -4.831                     |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>5.276</b>               | <b>4.710</b>               |
| Erhaltene Zinsen   | 56                         | 105                        |
| Gezahlte Zinsen  | -844                       | -1.945                     |
| Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern   | -2.007                     | -4.117                     |
| <b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>2.481</b>               | <b>-1.247</b>              |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  |                            |                            |
| Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                      | 3.394                      | 0                          |
| Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                  | -187                       | -601                       |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>3.207</b>               | <b>-601</b>                |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   |                            |                            |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalerhöhungen  | 0                          | 67.611                     |
| Dividendenzahlung  | -15.048                    | 0                          |
| Auszahlungen für die Tilgung von Krediten bei dem Mehrheitsgesellschafter                      | -80.108                    | -61.220                    |
| Auszahlungen für die Tilgung von Krediten  | -215                       | -67.261                    |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten                                      | -11                        | -11                        |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-95.382</b>             | <b>-60.880</b>             |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   |                            |                            |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme)                          | -89.694                    | -62.728                    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 135.510                    | 193.827                    |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>45.817</b>              | <b>131.099</b>             |
| <b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>   |                            |                            |
| Liquide Mittel   | 45.817                     | 131.099                    |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>45.817</b>              | <b>131.099</b>             |

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

| in TEUR  | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Eigenkapital   |
|--|----------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>01.01.2021</b>  | <b>136.803</b>       | <b>99.906</b>   | <b>115.541</b> | <b>352.250</b> |
| Konzernjahresergebnis  | 0                    | 0               | 9.759          | 9.759          |
| Dividendenzahlung  | 0                    | 0               | -15.048        | -15.048        |
| Kapitalerhöhung gegen Bareinlage   | 13.680               | 54.037          | 0              | 67.717         |
| Mit der Kapitalerhöhung zusammenhängende<br>Transaktionskosten, nach Steuern | 0                    | -106            | 0              | -106           |
| <b>Veränderung der Periode</b>   | <b>13.680</b>        | <b>53.931</b>   | <b>-5.289</b>  | <b>62.322</b>  |
| <b>31.12.2021</b>  | <b>150.483</b>       | <b>153.837</b>  | <b>110.252</b> | <b>414.572</b> |
| <b>01.01.2022</b>  | <b>150.483</b>       | <b>153.837</b>  | <b>110.252</b> | <b>414.572</b> |
| Konzernperiodenergebnis  | 0                    | 0               | 10.319         | 10.319         |
| <b>Veränderung der Periode</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>10.319</b>  | <b>10.319</b>  |
| <b>30.06.2022</b>  | <b>150.483</b>       | <b>153.837</b>  | <b>120.571</b> | <b>424.891</b> |

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

## A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft („WCM“ oder „WCM AG“) ist das Mutterunternehmen der WCM-Gruppe. Die WCM AG ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main und der Geschäftsanschrift Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin. Sie ist im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695 eingetragen. Das oberste Mutterunternehmen des Konzerns ist die Aroundtown SA mit Sitz in Luxemburg.

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 KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der WCM wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenberichterstattung) in verkürzter Form und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschluss erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und den Konzernanhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzernzwischenabschluss auch den Konzernzwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Bei Tabellen und Verweisen können Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

### A.3 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Seit dem 31. Dezember 2021 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

## B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 dargestellten, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2022 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der WCM AG zum 31. Dezember 2021 zu lesen.

Zum 31. März 2022 und 30. Juni 2022 wurden jeweils nur ein Teil der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung durch Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Jones LaSalle SE und apollo valuation & research GmbH unterzogen. Die Auswahl der bewerteten Objekte erfolgte anhand erwarteter wesentlicher Marktwertveränderungen.

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich zum Bilanzstichtag wie folgt entwickelt:

| in TEUR   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Buchwert zum 01.01.</b>  | <b>488.127</b> | <b>484.881</b> |
| Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen | 187            | 1.257          |
| Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien           | 3.692          | 0              |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte            | -45.300        | 0              |
| Anpassung des beizulegenden Zeitwertes                              | 2.846          | 1.989          |
| <b>Buchwert zum 30.06.2022 und 31.12.2021</b>                       | <b>449.552</b> | <b>488.127</b> |

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringerte sich im ersten Halbjahr 2022 auf TEUR 449.552 (Vj. TEUR 488.127) aufgrund der Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (TEUR 45.300). Die Marktwertanpassungen betragen TEUR 2.846 (Vj. TEUR 1.989) und die aktivierten Baumaßnahmen TEUR 187 (Vj. TEUR 1.257). Die Marktanpassung entfällt zu 77 % auf Büroimmobilien und zu 23 % auf den Einzelhandel.

Die beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Bewertungsannahmen nach Assetklassen stellen sich wie folgt dar:

| Stand 30.06.2022  | Büro    | Einzelhandel | Insgesamt |
|---|---------|--------------|-----------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]                       | 297.412 | 152.140      | 449.552   |
| Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]                    | 4,64    | 5,20         | 4,82      |
| Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%] <sup>1</sup>     | 4,31    | 5,88         | 4,83      |
| Durchschnittliche Istmiete [EUR/m <sup>2</sup> /Monat] <sup>2</sup>     | 14,56   | 8,40         | 10,86     |
| Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m <sup>2</sup> /Monat] <sup>2</sup>   | 15,22   | 7,99         | 10,97     |
| EPRA-Leerstandsquote [%]  | 20,0    | 17,6         | 19,0      |
| Anteil befristeter Mietverträge [%]                                     | 95,2    | 98,7         | 96,8      |
| Gewichtete durchschnittliche Mietdauer, befristete Mietverträge [Jahre] | 3,4     | 5,1          | 4,1       |

<sup>1</sup> Der Kapitalisierungssatz (gewichteter Durchschnitt) wird nur für die Immobilien berechnet, die nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet wurden.

<sup>2</sup> Die durchschnittliche Ist-/Marktmiete wird ohne Berücksichtigung von Parkplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen berechnet.

Eine Sensitivitätsanalyse, die die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, auf denen die tatsächliche Bewertung beruht, variiert, zeigt, dass eine Zu- oder Abnahme von 0,5 Prozentpunkte zum 30. Juni 2022 folgende Auswirkungen hätte:

## Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2022 - Sensitivitätsanalyse

| <b>Stand 30.06.2022</b>         | <b>Investment<br/>Properties</b> | <b>Diskontierungszinssatz</b> |                |              |
|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|
| angegebene Werte in TEUR        |                                  | <b>-0,5%</b>                  | <b>0,0%</b>    | <b>+0,5%</b> |
|                                 | <b>-0,5%</b>                     | 515.132                       | 493.482        | 472.512      |
| <b>Kapitalisierungszinssatz</b> | <b>0,0%</b>                      | 469.792                       | <b>449.552</b> | 430.892      |
|                                 | <b>+0,5%</b>                     | 433.542                       | 415.402        | 398.142      |

### C.2 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 150.483 (Vj. TEUR 150.483). Die Kapitalrücklage weist einen Betrag von TEUR 153.837 (Vj. TEUR 153.837) auf. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Zur Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die niedrigeren Erlöse aus der Objektbewirtschaftung in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 sind hauptsächlich auf eine höhere Leerstandsquote zurückzuführen. Daher hat sich das Verhältnis von Aufwendungen und Erträgen aus der Objektbewirtschaftung im Jahr 2022 leicht verschlechtert.

### D.2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR  | 01.01.2022 -<br>30.06.2022 | 01.01.2021 -<br>30.06.2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung               | 6                          | 42                         |
| Sonstige Finanzerträge                                   | 50                         | 63                         |
| <b>Summe Finanzerträge</b>                               | <b>56</b>                  | <b>105</b>                 |
| Darlehenszinsen  | 722                        | 1.647                      |
| Aufwendungen für die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen | 0                          | 1.146                      |
| Übrige Finanzaufwendungen                                | 726                        | 1.294                      |
| <b>Summe Finanzaufwendungen</b>                          | <b>1.448</b>               | <b>4.087</b>               |
| <b>Finanzergebnis</b>                                    | <b>1.392</b>               | <b>3.982</b>               |

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Gesellschafterdarlehen von der TLG IMMOBILIEN AG. Die Zinsen sanken aufgrund von Rückzahlungen, von denen einige vorzeitig erfolgten.

Die übrigen Finanzaufwendungen beziehen sich hauptsächlich auf die Abgeltung von Ansprüchen von Minderheitsgesellschaftern und Kontoführungsgebühren.

### D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/-ertrag gliedert sich wie folgt:

| in TEUR   | 01.01.2022 -<br>30.06.2022 | 01.01.2021 -<br>30.06.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Laufende Ertragsteuern                          | 317                        | 455                        |
| Erträge aus aperiodisch laufenden Ertragsteuern | 39                         | -76                        |
| Latente Steuern                                 | 2.380                      | 1.562                      |
| <b>Steueraufwand</b>                            | <b>2.736</b>               | <b>1.941</b>               |

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Der laufende Ertragssteueraufwand wird hierbei auf Basis des zu versteuernden Einkommens ermittelt, das im ersten Halbjahr 2022 erzielt wurde, angepasst um wesentliche steuerliche Effekte für die Periode.

Die Erträge aus aperiodisch laufenden Ertragsteuern ergeben sich aus Steuererstattungen für Vorjahre. Wie im ersten Halbjahr 2021 sind die latenten Steuern überwiegend auf die höheren Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden.

#### D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien berechnet.

|  | 30.06.2022  | 30.06.2021  |
|--|-------------|-------------|
| Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR       | 10.319      | 6.922       |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend | 150.483     | 139.146     |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                         | <b>0,07</b> | <b>0,05</b> |
| Einschließlich Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend  | 150.483     | 139.146     |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                           | <b>0,07</b> | <b>0,05</b> |

## E. SONSTIGE ANGABEN

### E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Alle finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Außer bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Vermögenswerte und Schulden den angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 gemäß IFRS 13). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum 30. Juni 2022 auf TEUR 11.008 (31. Dezember 2021: TEUR 12.332).

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter (Stufe 2 gemäß IFRS 13) belaufen sich zum 30. Juni 2022 auf TEUR 47.423 (31. Dezember 2021: TEUR 134.052).

Die Bewertungsmethode hat sich seit dem 31. Dezember 2021 nicht geändert.

### E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Januar 2022 hat die WCM AG die beiden Darlehen mit Vertrag vom 25. Juni 2019 in Höhe von TEUR 42.730 und mit Vertrag vom 15. März 2018 in Höhe von TEUR 5.564 an die TLG IMMOBILIEN AG vollständig zurückgezahlt. Das dritte Darlehen der TLG IMMOBILIEN AG mit Vertrag vom 21. Dezember 2017 mit einem Restbuchwert zum 31. Dezember 2021 von TEUR 80.815 wurde mit einem Betrag von TEUR 31.814 teilweise getilgt.

Das verbleibende Gesellschafterdarlehen der TLG beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf TEUR 49.000.

Zusätzliche Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 zu finden.

### E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Beschluss über die Gewinnverwendung für das Jahr 2021 wurde auf der Hauptversammlung am 28. Juli 2022 gefasst. In diesem Zusammenhang hat die WCM AG am 29. Juli 2022 eine Dividende in Höhe von TEUR 13.613 ausgeschüttet, wovon TEUR 13.230 auf die TLG entfallen.

Mit Beschluss vom 21. Juli 2022 wird die WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 1. August 2022 liquidiert.

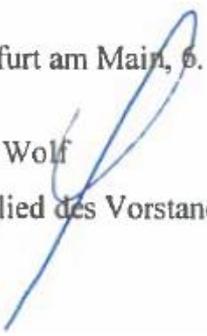
Am 1. August 2022 gingen die letzten Kaufpreiszahlungen für drei Einzelhandelsimmobilien ein, was zu einem Nutzen- und Lasten-Wechsel führte.

Zwischen dem 30. Juni 2022 und dem Datum der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

### E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der WCM zum 30. Juni 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 6. September 2022

  
Dvir Wolf  
Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich  
Mitglied des Vorstandes

# IMPRESSUM

## **KONTAKT & IMPRESSUM HERAUSGEBER:**

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft  
Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin, Deutschland

Investor Relations  
Telefon: + 49 30 2470 6089  
Fax: + 49 30 2470 7446  
E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)  
Internet: [www.wcm.de](http://www.wcm.de)

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

Bei der Erstellung dieses Berichts wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf Einschätzungen und Annahmen, die von den Mitgliedern der Geschäftsführung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft nach bestem Wissen getroffen wurden. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass Umsatz, Rentabilität, Zielerreichung und Ergebnisse der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, die in dieser Publikation ausdrücklich oder implizit genannt oder beschrieben werden. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in den Besitz dieser Veröffentlichung gelangen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft übernimmt keine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit solcher zukunftsgerichteten Aussagen und wird diese nicht an zukünftige Ergebnisse und Entwicklungen anpassen.