

**Konzernabschluss und zusammengefasster Lagebericht
zum 31. Dezember 2022 der WCM Beteiligungs- und
Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main**

Inhalt

KONZERNABSCHLUSS.....	8
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	8
KONZERNBILANZ.....	9
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	10
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG.....	11
KONZERNANHANG.....	12
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT.....	12
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	12
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES.....	12
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS.....	14
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS ..	14
B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS.....	14
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE.....	16
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN.....	16
C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN.....	17
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	18
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	18
D.2 SACHANLAGEN.....	20
D.3 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN.....	21
D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE.....	21
D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	22
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER ..	22
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER.....	23
D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE.....	23
D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	23

D.10 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN.....	24
D.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	24
D.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	25
D.13 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES.....	25
D.14 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG	27
D.15 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN	28
D.16 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN ...	29
D.17 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG.....	31
D.18 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE	32
E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	33
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	33
E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	37
E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN.....	37
E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE	38
E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	39
E.6 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE...	39
E.7 EIGENKAPITAL	40
E.8 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	40
E.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	41
E.10 LATENTE STEUERN	41
E.11 STEUERSCHULDEN	42
E.12 VERBINDLICHKEITEN	43
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	45
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG.....	45
F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN	45

F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN	46
F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	46
F.5 ABSCHREIBUNGEN	47
F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	47
F.7 FINANZERGEBNIS	48
F.8 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	48
F.9 ERGEBNIS JE AKTIE	50
G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	52
H. SONSTIGE ANGABEN	54
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	54
H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	54
H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN	55
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	56
H.3 AUSFALLRISIKEN	57
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN	60
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	60
H.6 MARKTRISIKEN	62
H.7 ANZAHL DER MITARBEITER	62
H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	62
H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN ..	62
H.10 LEASINGVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	67
H.11 ANTEILSBESITZLISTE	67
H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	69
H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG	69
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	70

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	75
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022	85
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES	85
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	85
1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....	86
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	88
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	88
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	88
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	88
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT.....	88
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF.....	89
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	90
2.3.1 ERTRAGSLAGE.....	90
2.3.2 FINANZLAGE.....	92
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	93
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	95
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	97
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT.....	98
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	98
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM.....	98
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	101
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....	112
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN	113
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE	113

3.1.6 CHANCENBERICHT	114
3.2 PROGNOSEBERICHT.....	114
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	115
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	116
4. CORPORATE GOVERNANCE.....	117
4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	117
4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	117
4.3 VERGÜTUNGSBERICHT.....	118
4.3.1 VORSTAND	118
4.3.2 AUFSICHTSRAT	119
5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	122
5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS.....	122
5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN	122
5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG	122
5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN.....	123
5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN	123
5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES.....	123
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	124
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	125
7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	125

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	127
7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	128
7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	129
7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS.....	129

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Verweis	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Mieterlöse		21.630	24.907
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		6.389	6.831
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		614	739
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		28.633	32.477
Aufwendungen aus Betriebskosten		-10.438	-9.556
Aufwendungen für Instandhaltung		-925	-620
Übrige Leistungen		-931	-1.167
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-12.294	-11.343
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	16.340	21.134
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		86.505	0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-86.505	0
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		1.642	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-1.556	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	F.2	85	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	-24.524	1.989
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	579	1.106
Abschreibungen	F.5	-68	-199
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	-3.121	-3.522
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-10.709	20.508
Finanzerträge	F.7	6.134	235
Finanzaufwendungen	F.7	-1.264	-6.256
Ergebnis vor Steuern		-5.839	14.487
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.8	22.680	-4.728
Konzernjahresergebnis		16.841	9.759
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.841	9.759
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.9	0,11	0,07
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.9	0,11	0,07

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

Aktiva in TEUR	Verweis	31.12.2022	31.12.2021
A) Langfristige Vermögenswerte		366.099	497.046
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	359.466	488.127
Sachanlagen		197	244
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	4.934	6.570
Nutzungsrechte	E.4	15	36
Sonstige Vermögenswerte	E.4	1.487	2.067
B) Kurzfristige Vermögenswerte		106.775	140.614
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.3	45.933	3.220
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.4	5.898	0
Forderungen aus Ertragsteuern		3.053	1.231
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	69	77
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.4	395	576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.5	30.477	135.510
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.6	20.950	0
Bilanzsumme Aktiva		472.874	637.659
Passiva in TEUR	Verweis	31.12.2022	31.12.2021
A) Eigenkapital	E.7	417.800	414.572
Gezeichnetes Kapital		150.483	150.483
Kapitalrücklage		153.837	153.837
Gewinnrücklagen		113.480	110.252
B) Fremdkapital		55.074	223.088
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		27.205	184.834
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.8	0	11.380
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	10.000	129.108
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.12	10.029	13.126
Passive latente Steuern	E.10	7.176	31.220
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		27.869	38.254
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.8	11.544	429
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.12	1.758	2.160
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	1.386	15.897
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.9	99	27
Steuerschulden	E.11	9.549	14.646
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.12	3.533	5.095
Bilanzsumme Passiva		472.874	637.659

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		-5.839	14.487
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	F.5	68	199
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	24.524	-1.989
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.9	72	-204
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	-1.642	0
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		1	0
Finanzerträge	F.7	-6.134	-235
Finanzaufwendungen	F.7	1.264	6.256
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.3/4	-95	205
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.12	-3.001	-6.941
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		9.218	11.778
Erhaltene Zinsen		236	235
Gezahlte Zinsen		-1.243	-3.658
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-8.603	-4.810
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-392	3.545
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.	45.257	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-1.677	-1.257
Einzahlungen aus zuvor verfügbaren Finanzmitteln		0	500
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		43.580	-757
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		0	67.611
Dividendenzahlung		-28.661	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten bei dem Mehrheitsgesellschafter	G.	-119.108	-61.220
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.8	-429	-67.475
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-23	-22
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-148.221	-61.106
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme der Cashflows)		-105.033	-58.317
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		135.510	193.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		30.477	135.510
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		30.477	135.510
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		30.477	135.510

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Eigenkapital
01.01.2021		136.803	99.906	115.541	352.250
Konzernjahresergebnis		0	0	9.759	9.759
Dividenden		0	0	-15.048	-15.048
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage		13.680	54.037	0	67.717
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern		0	-106	0	-106
Veränderung der Periode		13.680	53.931	-5.289	62.322
31.12.2021		150.483	153.837	110.252	414.572

01.01.2022		150.483	153.837	110.252	414.572
Konzernjahresergebnis		0	0	16.841	16.841
Dividendenzahlung	H.9	0	0	-13.613	-13.613
Veränderung der Periode		0	0	3.228	3.228
31.12.2022		150.483	153.837	113.480	417.800

KONZERNANHANG

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 in der Alexanderstraße 1, 10178 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695. Das oberste, diesem Konzern übergeordnete Mutterunternehmen ist die Arountown SA mit Sitz in Luxemburg. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht. Die TLG IMMOBILIEN AG mit Sitz in Berlin stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Konsolidierungskreis auf, in den der WCM-Konzern einbezogen wird. Der Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird im Unternehmensregister 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 2022 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 28. März 2023 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 28. März 2023 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 und die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Die WCM hat im Geschäftsjahr 2022 die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt:

<u>EU- Endorsement</u>	<u>Standards/ Interpretationen</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Auswirkungen auf den Konzernabschluss</u>
28.06.2021	Änderungen an IAS 16	Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	Keine
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	Keine
28.06.2021	Änderung an IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	Keine
28.06.2021	Änderung an IAS 41	Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	Keine
28.06.2021	Änderung an IFRS 9	Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten	Keine
28.06.2021	Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	Keine

Aus den Änderungen an den Standards ergaben sich 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
19.11.2021	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine
11.08.2022	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigem Geschäftsvorfall	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig	01.01.2024	Derzeit keine
08.09.2022	Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback Transaktion	01.01.2024	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des WCM-Konzerns wurden die WCM AG und alle 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 Anschaffungskosten 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 Eigenkapitalbeträge, Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2022	2021
Stand 01.01.	30	31
Zugänge	0	0
Abgänge	0	-1
Stand 31.12.	30	30

Die WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin, wurde mit Wirkung zum 1. August 2022 aufgelöst. Zum Liquidator wurde die persönlich haftende Gesellschafterin, WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin, bestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine 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.

Das Management der WCM AG ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch unabhängige Bewerter zur Verfügung gestellte Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit den Gutachtern diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen dem Aufsichtsrat erläutert, und die Wertentwicklung des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) zum 31. Dezember 2022 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage von Immobilienbewertungen, die (wie im Vorjahr) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG und der Jones Lang LaSalle SE erstellt worden sind. 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.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2022	2021
Technische Anlagen und Maschinen	5-10	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

D.3 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien "zu fortgeführten Anschaffungskosten", "erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert" oder "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert" eingestuft. Die WCM hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“. Finanzinstrumente können als "zu fortgeführten Anschaffungskosten" klassifiziert werden, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird.

Der Konzern bucht einen sonstigen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt. Wertberichtigungen werden erfasst, soweit über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ein Kreditverlusts erwartet wird.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Eine Überprüfung von 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 mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten und nachfolgend 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 Erstbilanzierung 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 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können.

Verbindlichkeiten, die im Rahmen des geplanten Verkaufs veräußert werden, sind Bestandteil der Veräußerungsgruppe oder des aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

D.11 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 verzinlichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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.12 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.13 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 2022 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.

Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter im Kapitel H.1.1 erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Für die Zeitwertermittlung werden als Eingangsparemeter für die Bewertungsmodelle, die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.14 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 unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

D.15 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 Steuererminderungen, 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.16 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. 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.10 verwiesen.

Zur verlässlicheren Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns wurde im Geschäftsjahr 2022 der Steuersatz bei der Ermittlung der latenten Steuern für grundstückshaltende Tochterunternehmen unter Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung angepasst, infolgedessen gewerbesteuerliche latente Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.8 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 und des Ukraine-Krieges, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgen. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.17 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit keinem Kunden ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Im Vorjahr wurde mit einem Kunden ein Umsatz von TEUR 4.335, und damit mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse, erzielt.

D.18 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. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§131 ff. HGB grundsätzlich ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung grundsätzlich eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

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. Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter handelt es sich insbesondere um finanzielle Verpflichtungen zur Zahlung von Garantiedividenden sowie etwaige darüber hinaus bestehende Gewinnanteile der Gesellschafter.

Der Erstanatz der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert des Kommanditkapitals wird dabei durch den anteiligen Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei wird die Folgebewertung des Kommanditkapitals durch die Fortentwicklung des Unternehmenswertes der Gesellschaften bestimmt.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	488.127	484.881
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	1.675	1.257
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1.642	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-107.454	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-24.524	1.989
Buchwert zum 31.12.	359.466	488.127

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2022 um 26,4 % auf TEUR 359.466 (Vj.: TEUR 488.127) reduziert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die im Jahr 2022 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR -107.454 sowie die marktbedingte Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR -24.524 (Vj.: TEUR 1.989). Weitere Effekte ergeben sich durch Aktivierungen von TEUR 1.675 (Vj.: TEUR 1.257) sowie die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR 1.642. Zukäufe erfolgten im Jahr 2022 nicht.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen ausschließlich Einzelhandelsimmobilien. Für rund 81 % der Umgliederungen ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Berichtsstichtag bereits erfolgt.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 1.675 (Vj.: TEUR 1.257) betrifft laufende Maßnahmen von TEUR 785 (Vj.: TEUR 382) sowie Mieterausbauten von TEUR 890 (Vj.: TEUR 873).

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) von TEUR -24.524 spiegelt sich insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes in Folge des Krieges in der Ukraine wider. Wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, steigenden Energiepreisen, einer hohen Inflation und realen Einkommenseinbußen bei potenziellen Käufern führten zu einer gedämpften

Marktdynamik und zu gestiegenen Renditen. Die Marktanpassung entfällt zu 62 % auf Büroimmobilien und zu 38 % auf Einzelhandelsimmobilien.

Zum Berichtsstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die, bezogen auf den Wertanteil, von Jones Lang LaSalle SE zu rund 78 % (Vj.: rund 5 %) und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG zu rund 22 % (Vj.: rund 80 %) durchgeführt worden sind. Die Bewertungen erfolgten nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren.

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

Stand 31.12.2022	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	281.235	78.231	359.466
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	6,04	5,60	5,95
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,65	5,86	4,81
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	14,97	7,93	11,42
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	15,34	7,15	11,25
EPRA Leerstandsquote [%]	23,2	24,4	23,5
Anteil befristete Mietverträge [%]	94,7	98,4	95,9
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	3,7	4,0	3,8

¹ Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

Vorjahr:

Stand 31.12.2021	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	295.107	193.020	488.127
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,46	5,33	4,79
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,31	6,01	4,97
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	14,11	8,65	10,41
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	15,28	8,02	10,56
EPRA Leerstandsquote [%]	23,2	16,9	20,2
Anteil befristete Mietverträge [%]	95,4	98,9	97,2
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	3,6	4,9	4,3

¹ Die Berechnung der durchschnittlichen Ist-/Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

Im Berichtsjahr hat sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt um - 26,4 % reduziert. Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl

am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2022 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, hat sich der Bilanzwert insgesamt um -6,0 % reduziert, wobei die Marktanpassung zu einer Wertreduzierung von -6,4 % und die Aktivierungen zu einer leichten Erhöhung von 0,4 % führten. Bei den marktbedingten Veränderungen des ruhenden Bestandes zeigte sich die Assetklasse Büro mit einer Marktanpassung von -5,2 % robuster als die Assetklasse Einzelhandel mit -10,7 %.

Ursächlich für die Marktanpassung sind insbesondere die marktbedingt gestiegenen Renditeerwartungen, die sich in den im Jahresvergleich höheren Diskontierungszinssätzen widerspiegeln. Während die Marktmieten der Büroimmobilien sich im Wesentlichen stabil mit leicht positiven Effekten zeigen, sind die Marktmieten der Einzelhandelsimmobilien im Durchschnitt leicht gesunken. Zum Teil kompensiert wird diese negative Entwicklung durch die gestiegenen Vertragsmieten. Die Mietsteigerungen sind insbesondere in Folge der hohen Inflation in höheren indexbasierten Mietanpassungen begründet

Unabhängig von den verkaufsbedingten Umgliederungen weist der ruhende Bestand (like-for-like) aus Vermietungssicht insgesamt Stabilität mit leicht positiven Entwicklungen auf. So konnten Mietvertragsbeendigungen zu einem großen Teil durch Neuvermietungen, neu verhandelten Mietvertragsverlängerungen sowie Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Dies zeigt sich auf like-for-like Basis im Jahresvergleich in einer um 4,1% gestiegenen Jahresnettokaltmiete, wobei die Büroimmobilien eine Erhöhung um 4,4% und die Einzelhandelsimmobilien um 3,5% aufweisen. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) ist bedingt durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen mit 3,8 Jahre (Vj.: like-for-like 3,9 Jahre) nahezu unverändert. Auf like-for-like Basis zeigt sich, dass die EPRA Leerstandsquote im Jahresvergleich mit einer Veränderung um 3,3 Prozentpunkte auf 23,5% auf hohem Niveau geblieben ist. Dies betrifft mit einer EPRA Leerstandsquote von 23,2% bzw. 24,4% die Büro- und Einzelhandelsimmobilien gleichermaßen.

Die WCM geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der WCM liegenden Inputfaktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren (siehe nachfolgende Übersicht) zählen neben den im Rahmen der Bewertung zugrunde gelegten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze insbesondere die Marktmieten, das angenommene Wachstum der

Marktmieten sowie prognostizierte Zeiten für Leerstand.

Inputfaktoren	31.12.2022			31.12.2021		
	Bandbreite		Gewichteter	Bandbreite		Gewichteter
	Min.	Max.	Durchschnitt	Min.	Max.	Durchschnitt
Diskontierungszinssatz (%)	4,75	8,00	5,95	2,75	6,25	4,79
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,75	6,30	4,81	3,25	6,70	4,97
Marktmiete (EUR/m ² /Monat) ¹	5,80	33,56	11,25	5,35	34,04	10,56
Wachstum Marktmieten p.a. (%)	1,43	2,96	2,45	1,50	1,94	1,89
Leerstandszeit (Monate)	6,00	12,00	9,58	3,00	12,00	7,01

¹ Die Berechnung der durchschnittlichen Marktmiete erfolgt ohne Berücksichtigung von Stellplätzen, sonstigen Einheiten und unbebauten Flächen.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurden Sensitivitätsanalysen unter Veränderung der vorgenannten Inputfaktoren durchgeführt. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien würde steigen (sinken), wenn die einzelnen Inputfaktoren unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren steigen (sinken). Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Inputfaktoren sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

Sensitivitätsanalyse	31.12.2022		31.12.2021	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	359.466		488.127	
Veränderung bei Anpassung der Inputfaktoren	TEUR	in %	TEUR	in %
Diskontierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	15.410	4,3	21.620	4,4
Diskontierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-14.840	-4,1	-20.420	-4,2
Kapitalisierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	32.260	9,0	46.370	9,5
Kapitalisierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-25.940	-7,2	-36.250	-7,4
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	15.830	4,4	23.720	4,9
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-11.640	-3,2	-16.750	-3,4
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	49.360	13,7	69.910	14,3
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-39.530	-11,0	-55.070	-11,3
Marktmiete + 5,00%	19.230	5,3	25.780	5,3
Marktmiete - 5,00%	-19.310	-5,4	-25.470	-5,2
Wachstum Marktmieten p.a. +0,50 Prozentpunkte	7.520	2,1	17.640	3,6
Wachstum Marktmieten p.a. -0,50 Prozentpunkte	-10.000	-2,8	-16.010	-3,3
Leerstandszeit + 3 Monate	-470	-0,1	-8.200	-1,7
Leerstandszeit - 3 Monate	4.160	1,2	9.350	1,9

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2022 bzw. 31. Dezember 2021 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2022	15.911	40.373	8.174	64.458
31.12.2021	22.459	60.518	20.276	103.253

Ein Teil 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	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige Ausleihungen	4.934	6.570
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	2	2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	67	75
Summe	5.003	6.647

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

E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	47.286	4.214
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-1.353	-994
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.933	3.220

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in 2022 TEUR 41.440 (Vj.: TEUR 186) Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften enthalten.

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	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	5.898	0
Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives	1.487	2.067
Übrige sonstige Vermögenswerte	149	168
Abgrenzungen	234	251
Forderungen aus sonstigen Steuern	12	157
Summe	7.780	2.643

In den Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter weist die WCM AG einen Verlustausgleichsanspruch gemäß § 302 Abs. 1 AktG in Höhe von TEUR 5.898 aus, der aus dem bestehenden Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG resultiert.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 6.293 (Vj.: TEUR 576) kurzfristig, der Rest ist langfristig. Die Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse.

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 01.01.2022	36	36
Abschreibungen	22	22
Stand zum 31.12.2022	15	15

in TEUR	Immobilien	Gesamt
Stand zum 01.01.2021	58	58
Abschreibungen	22	22
Stand zum 31.12.2021	36	36

E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bankguthaben	30.477	135.510
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	30.477	135.510

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst.

E.6 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	0	0
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	107.455	0
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-86.505	0
Buchwert zum 31.12.	20.950	0

Ergebnisse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden in der Gesamtergebnisrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen.

Zum Berichtsstichtag werden 2 (Vj.: 0) Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsimmobilien. Zum Berichtsstichtag waren alle Verkäufe notariell beurkundet. Für zwei Objekte ist der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Quartal 2023 geplant.

E.7 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 150.483 (Vj.: TEUR 150.483). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Die Kapitalrücklage dient den langfristigen Finanzierungszwecken der Gesellschaft.

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

E.8 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige Tilgungen reduziert.

Weder im Geschäftsjahr 2022 noch im Vorjahr wurden neue Darlehen aufgenommen.

Zum 31. Dezember 2022 werden die gesamten Bankverbindlichkeiten als kurzfristig ausgewiesen, da das letzte verbliebene Darlehen im Januar 2023 vollständig zurückgezahlt wurde.

Die Besicherung von Bankverbindlichkeiten 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	31.12.2022	31.12.2021
Restlaufzeit bis 1 Jahr	11.544	429
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	0	11.380

E.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2022	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2022
Rückstellungen aus Prozessrisiken	27	87	0	-15	99
Summe	27	87	0	-15	99

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.10 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.891	19.467	2.925	46.217
Sachanlagen	0	182	403	0
Sonstige Vermögenswerte	0	70	0	609
Bankverbindlichkeiten	0	9	54	0
Übrige Verbindlichkeiten	57	0	74	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	1.948	19.729	3.456	46.826
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	10.605	0	12.151	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	12.553	19.729	15.607	46.826
Saldierung	-12.553	-12.553	-15.607	-15.607
Bilanzausweis nach Saldierung	0	7.176	0	31.220

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	12.496	15.533
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	57	74
Summe latente Steuerforderungen	12.553	15.607
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	19.729	46.826
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	19.729	46.826

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

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2022 noch über ungenutzte steuerliche Verluste zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 198.900 (Vj.: rd. TEUR 161.400) bzw. ein Verlustvortrag zur Gewerbesteuer in Höhe von rd. TEUR 131.300 (Vj.: rd. TEUR 400). Des Weiteren besteht wie im Vorjahr auf Ebene einer Tochtergesellschaft ein Zinsvortrag in Höhe von rd. TEUR 2.200. Die Folgen der mittelbaren Übernahme der WCM AG durch AROUNDTOWN S.A. im Jahr 2020 auf das Vorhandensein von Verlustvorträgen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr final eingeschätzt. In der Folge geht die WCM AG nunmehr davon aus, dass der eingetretene Verlustuntergang im Jahr 2020 deutlich geringer ausfällt und insofern höhere Verlustvorträge, insbesondere bezogen auf die Gewerbesteuer, aus der Vergangenheit weiterhin verfügbar sind.

Latente Steueransprüche für ungenutzte steuerliche Verluste wurden zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 67.000 (Vj.: rd. TEUR 76.900) bzw. zur Gewerbesteuer wie im Vorjahr in Höhe von TEUR 0 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.11 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	7.646	6.322
Rückstellungen für Gewerbesteuer	1.903	8.324
Summe Steuerschulden	9.549	14.646

Die im Vorjahr höheren Steuerrückstellungen waren maßgeblich auf die Veräußerung von Immobilien zurückzuführen und wurden im Geschäftsjahr teilweise in Anspruch genommen. Die Steuerrückstellungen zum 31. Dezember 2022 betreffen damit einerseits weiterhin die noch nicht veranlagten bzw. noch nicht fälligen Steuern für frühere Jahre sowie andererseits das Ergebnis der steuerlichen Gewinnermittlung für das abgelaufene Geschäftsjahr. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.8 verwiesen.

E.12 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758	2.160
Summe sonstige Verbindlichkeiten	13.563	18.221
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	11.505	13.614
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.974	3.720
Sonstige Steuern	68	848
Leasingverbindlichkeiten	16	39
Summe Verbindlichkeiten	15.321	20.381

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Bis zu 1 Jahr	5.291	7.255
1-5 Jahre	0	1.574
Über 5 Jahre	10.029	11.552
Summe	15.321	20.381

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 in den Vorjahren und kreditorische Debitoren.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Mieterlöse	21.630	24.907
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten	6.389	6.831
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	614	739
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	28.633	32.477
Aufwendungen aus Betriebskosten	-10.438	-9.556
Aufwendungen für Instandhaltung	-925	-620
Übrige Leistungen	-931	-1.167
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-12.294	-11.343
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	16.340	21.134

Die niedrigeren Erlöse aus der Objektbewirtschaftung zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus einer höheren Leerstandsquote bei zwei Objekten und aus dem Verkauf von drei Einzelhandelsimmobilien im August 2022. In den Aufwendungen aus Betriebskosten sind nicht umlegbare Aufwendungen von TEUR 3.771 (Vorjahr: TEUR 2.921) enthalten, denen keine Umsätze gegenüberstehen. Den umlegbaren Aufwendungen stehen wie im Vorjahr Erträge in ähnlicher Höhe gegenüber. Das Verhältnis von Aufwendungen zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich im Geschäftsjahr 2022 leerstandsbedingt verschlechtert.

F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich im Geschäftsjahr 2022 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	86.505	0
Buchwert der veräußerten Immobilien	-86.505	0
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1.642	0
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-1.556	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	85	0

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.642 beinhaltet die Neubewertung auf den Verkaufspreis von fünf Einzelhandelsimmobilien, welche im Geschäftsjahr 2022 veräußert wurden bzw. für die notarielle Kaufverträge unterzeichnet wurden.

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 -24.524 (Vj.: TEUR 1.989) hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich vermindert. Dabei entfällt auf eine Büroimmobilie eine positive Marktwertanpassung von TEUR 630, bei den restlichen Immobilien kam es zu negativen Marktwertanpassungen infolge einer gedämpften Marktdynamik und gestiegenen Renditen im Zusammenhang mit der Ukraine Krise und der höheren Inflation.

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

F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2022 und 2021 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Auflösung von Wertberichtigungen	490	367
Erträge aus früheren Jahren	73	84
Übrige sonstige Erträge	16	655
Summe	579	1.106

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

F.5 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2022 sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	0	73
Nutzungsrechte	22	22
Andere Anlagen und BGA	46	103
Summe	68	199

F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Administrative Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	1.095	1.222
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.061	984
Kosten für Beratung und Prüfung	199	464
Gerichts- und Prozesskosten	81	-97
Sonstige Steuern	0	192
Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütung	136	119
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	43	73
Übrige sonstige Aufwendungen	506	565
Summe	3.121	3.522

Der Posten übrige sonstige Aufwendungen enthält im Geschäftsjahr im Wesentlichen Auflösungen von Forderungen für Kapitalertragssteuer für die Jahre 2017 und 2018, da es zu einer Anrechnung der Forderungen im Rahmen der Festsetzung für das Jahr 2020 gekommen ist sowie Beiträge für die Industrie- und Handelskammer.

F.7 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Übrige Finanzerträge	6.134	235
Summe Finanzerträge	6.134	235
Darlehenszinsen	1.095	3.027
Übrige Finanzaufwendungen	169	3.229
Summe Finanzaufwendungen	1.264	6.256
Finanzergebnis	4.870	-6.021

In den übrigen Finanzerträgen weist die WCM einen Verlustausgleichsanspruch gemäß § 302 Abs. 1 AktG in Höhe von TEUR 5.898 aus, der aus dem bestehenden Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG resultiert.

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Darlehen von der Mehrheitsgesellschafterin TLG IMMOBILIEN AG. Durch die Tilgung von Bankdarlehen und der teilweisen Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen konnte die Zinsbelastung im Geschäftsjahr 2022 deutlich vermindert werden.

Die übrigen Finanzaufwendungen umfassen im Wesentlichen die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückzahlungen eines Darlehens (TEUR 158).

F.8 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Laufende Ertragsteuern	2.480	945
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-1.115	-275
Latente Steuern	-24.045	4.058
Steueraufwand/Steuerertrag	-22.680	4.728

Die periodenfremden Effekte für tatsächliche Ertragsteuern resultieren aus der Auflösung von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen und aus Steuererstattungen für Vorjahre.

Im Berichtsjahr wurde insgesamt ein latenter Steuerertrag von TEUR 24.045 erfasst. Hintergrund für den hohen latenten Steuerertrag ist einerseits in geringerem Umfang die Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits die Tatsache, dass im Berichtsjahr die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung erstmalig geschaffen wurden und infolgedessen die bisher passivierten gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden.

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	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
IFRS-Ergebnis vor Steuern	-5.839	14.487
Konzernsteuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwartete Ertragsteuern	-1.761	4.370
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	37	93
Gewerbsteuerliche Kürzungen	-5.185	-440
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-1.115	-275
Latente Steuern für Vorjahre	0	-15
Eingeschränkter Abzug bzw. Ansatz von latenten Steueransprüchen von steuerlichen Verlusten	2.215	702
Realisierung von zu versteuernden temporären Differenzen für die keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt waren (IAS 12.15b)	3.970	0
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	11	12
Nicht steuerpflichtige Betriebseinnahmen (Verlustübernahme)	-1.780	0
Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung	-19.127	0
Übrige Steuereffekte	56	281
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	-22.680	4.728
Effektiver Steuersatz	388,42 %	32,64 %

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 Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 % (Vj.: 14,35 %).

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 einer Steuerbelastung von 32,64 % im Vorjahr auf eine Steuerentlastung von 388,42 % erheblich verändert. Das Unternehmen hat im Berichtsjahr erstmals die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung geschaffen, sodass in der Folge die gewerbesteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden. Der hieraus resultierende Ertrag aus der Auflösung dieser latenten Steuern beträgt TEUR 19.127 und ist insbesondere ursächlich für die außergewöhnliche Entwicklung des effektiven Steuersatzes.

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

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	15.607	15.901
Erfolgswirksame Veränderung	-3.054	-294
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	12.553	15.607
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	46.826	43.063
Erfolgswirksame Veränderung	-27.097	3.763
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	19.729	46.826

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.10.

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.

	31.12.2022	31.12.2021
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	16.841	9.759
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	150.483	144.861
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,11	0,07

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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 3.937 gesunken, im Wesentlichen bedingt durch die geringeren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR 45.257). Gegenläufig wirken die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.677).

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -148.221 resultiert im Wesentlichen aus der Teilrückführung eines Darlehens von der TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 119.108) und Dividendenzahlungen für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 (TEUR 28.661).

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

in TEUR	31.12.2021	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2022
Langfristige Verbindlichkeiten	140.488	-119.108	-11.380	10.000
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16.326	-16.720	13.324	12.930
Summe Verbindlichkeiten	156.814	-135.828	1.944	22.930

in TEUR	31.12.2020	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2021
Langfristige Verbindlichkeiten	233.905	-93.470	53	140.488
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35.965	-38.883	19.244	16.326
Summe Verbindlichkeiten	269.870	-132.353	19.297	156.814

Die zahlungsunwirksame Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten (TEUR -11.380, Vj.: TEUR 53) sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 13.324, Vj.: TEUR 19.244) im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung aus den langfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens im Januar 2023 im Rahmen eines Immobilienverkaufs.

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:

31.12.2022	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2022	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value zum 31.12.2022	Fair Value- Hierarchie- stufe
in TEUR						
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	4.934		4.934	4.934	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	45.933		45.933		
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	5.898		5.898		
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	69		69		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	30.477	30.477			
Summe finanzielle Vermögenswerte		87.311	30.477	56.834	4.934	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	11.544		11.544	10.471	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.758		1.758		
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	11.386		11.386	9.457	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	13.563		13.563		
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		38.251	0	38.251	19.928	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	AC	87.311	30.477	56.834	4.934	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	FLaC	38.251	0	38.251	19.928	

31.12.2021	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2021	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value zum 31.12.2021	Fair Value- Hierarchie- stufe
in TEUR						
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	6.570		6.570	6.570	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.220		3.220		
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	77		77		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	135.510	135.510			
Summe finanzielle Vermögenswerte		145.377	135.510	9.867	6.570	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	11.809		11.809	12.332	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	2.160		2.160		
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	145.005		145.005	134.052	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	18.221		18.221		
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		177.195	0	177.195	146.384	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	AC	145.377	135.510	9.867	6.570	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	FLaC	177.195	0	177.195	146.384	

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, 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	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	5.562	-382
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-1.264	-6.256
Summe	4.298	-6.638

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 175 (Vj.: TEUR 235) 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 Nettoverschuldungsgrad. 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	359.466	488.127	-128.661	-26,4
Immobilienvermögen	359.466	488.127	-128.661	-26,4
Zinstragende Verbindlichkeiten	22.930	141.766	-118.836	-83,8
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel	30.477	135.510	-105.033	-77,5
Nettoverschuldung	-7.547	6.256	-13.803	-220,6
Loan to Value (LTV) in %¹	-2,1	1,3	-3,4	

¹ Der negative LTV im Jahr 2022 ergibt sich rechnerisch aufgrund der Tatsache, dass die Zahlungsmittel und anderen liquiden Mittel die zinstragenden Verbindlichkeiten übersteigen.

Das Verhältnis des Fremdkapitals zum Immobilienvermögen (LTV) beträgt im Konzern -2,1% und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 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 Kauttionen 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:

31.12.2022 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.286	-1.353	45.933

31.12.2021 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.214	-994	3.220

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Kauttionen, Bürgschaften oder Garantien) in Höhe von

TEUR 1.395 (Vj.: TEUR 919), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt:

2022 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	994	889	-35	-490	-5	1.353
Summe	994	889	-35	-490	-5	1.353

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

2021 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	662	781	-82	-367	994
Summe	662	781	-82	-367	994

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

31.12.2022	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	0	15	72
Bruttobuchwert in TEUR	58.187	10.901	44.737	586	100	1.862
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	1.353	0	0	0	15	1.338

31.12.2021	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	4	10	79
Bruttobuchwert in TEUR	10.861	6.647	2.419	268	322	1.205
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	994	0	2	11	33	949

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			
31.12.2022			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.562	-8.513	3.087
31.12.2021			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.616	-9.621	2.194

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			
31.12.2022			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-8.513	11.562	-38
31.12.2021			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-9.621	11.616	-199

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.

31.12.2022 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	11.544	11.544	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.758	1.758	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern	11.386	1.584	10.363	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.547	3.518	0	10.029
Leasingverbindlichkeiten	16	16	0	0
Summe	38.251	18.420	10.363	10.029

31.12.2021 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	11.809	662	12.034	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.160	2.160	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern	145.006	18.355	134.861	0
Sonstige Verbindlichkeiten	18.221	5.073	1.558	11.552
Leasingverbindlichkeiten	39	22	16	0
Summe	177.235	26.272	148.469	11.552

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. 2,43 % (Vj.: 2,43 %). 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 2022	11.544	11.562	11.562	0	0
Prolongationsstruktur 2021	11.809	11.833	393	11.440	0

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 2022 hat die WCM AG keine Mitarbeiter (Vj.: 0) beschäftigt.

H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden in Höhe von TEUR 110 (Vj.: TEUR 162) die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst.

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 Arountown SA, Luxemburg, als nahestehende Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG hält zum Bilanzstichtag 97,69 % der Aktien der WCM AG.

Die Arountown SA unterbreitete am 18. Dezember 2019 den Aktionären der TLG IMMOBILIEN AG ein öffentliches Übernahmeangebot durch Aktientausch. Die im Rahmen dieses Übernahmeangebots von der Arountown 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 Arountown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG – und somit über die WCM AG als deren Tochtergesellschaft – erlangt. Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der Arountown SA wurde im Geschäftsjahr 2020 ein umfassendes Service Agreement in Form eines Rahmenvertrages geschlossen, auf dessen Basis der Arountown-Konzern Dienstleistungen für die Gesellschaften des TLG-Konzerns erbringt und im umgekehrten Fall der TLG-Konzern an Arountown-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. Aufgrund dieses Vertrages ist die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet, für den Verlust der WCM einzustehen, soweit dieser nicht durch andere Gewinnrücklagen oder einen Gewinnvortrag ausgeglichen wird. Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Erträge aus Verlustübernahme der WCM AG auf TEUR 5.898.

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 2022 sind dadurch Aufwendung in Höhe von TEUR 2.697 (Vj.: TEUR 2.673) entstanden. Davon sind TEUR 632 (Vj.: TEUR 754) zum 31. Dezember 2022 noch nicht bezahlt und werden in den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

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 2021 wurde von der WCM eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 45.105 vorgenommen. In 2022 wurde ein weiterer Betrag in Höhe von TEUR 70.814 zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2022 sind somit TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 80.815) 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. Das Darlehen wurde im Januar 2022 vollständig zurückgezahlt.

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. Im ersten Halbjahr 2021 wurde auch hier eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 16.115 vorgenommen. Im Januar 2022 wurde das Darlehen dann ebenfalls vollständig zurückgezahlt. Das Darlehen diente der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit den Gesellschafterdarlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 842 (Vj.: TEUR 2.543) angefallen. Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist besichert. 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.

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 IMMOBILIEN AG entfallen.

Es wurden keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen durchgeführt.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Herr Eran Amir sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Als Nachfolgerin wurde Frau Sarit Meir im März 2022 zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres 2022 zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr anteilig gewährt wurde, betrug TEUR 136 (Vj.: TEUR 119).

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

in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	136	119
Summe	136	119

Die amtierenden Vorstände erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

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

Herr Frank Roseen
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates, Premia Properties REIC, Griechenland

Mitglied des Verwaltungsrates, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Herr David Maimon
(stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

Mitglied des Verwaltungsrates, Grand City Property S.A., Luxemburg

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Frau Sarit Meir

seit 17. März 2022

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main

seit 17. März 2022

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 224 (Vj.: TEUR 254).

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 2023 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 16. 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.5, E.4 und E.12.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für das Leasingverhältnis betragen 2022 TEUR 24 (Vj.: TEUR 24). Der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der bilanzierten Leasingverbindlichkeit betrug TEUR 1 (Vj.: TEUR 2).

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

H.11 ANTEILSBESITZLISTE

Zum 31. Dezember 2022 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 30 Gesellschaften analog zum Vorjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteils- besitz	Eigenkapital am 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis des	Anteils- besitz direkt/ indirekt
				Geschäfts- jahres 2022 in TEUR	
1	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.025	825	indirekt
2	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.289	533	direkt
3	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.202	171	direkt
4	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	14.267	550	direkt
5	WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin ²	100,00%	105	66	indirekt
6	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-3.858	707	direkt
7	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00%	299	204	direkt
8	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	5.179	4.572	direkt
9	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	7.088	6.199	direkt
10	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	17.859	826	direkt
11	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	4.760	-726	indirekt
12	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	5.738	-255	indirekt
13	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	5.948	-56	indirekt
14	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	4.598	38	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.929	17	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	4.989	-132	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,4}	94,00%	5.593	20.365	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	1.280	247	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	2.392	921	direkt
20	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90%	-547	-2.421	direkt
21	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	3.513	383	indirekt
22	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	-815	-556	indirekt
23	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.117	367	indirekt
24	WCM Properties 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00%	25	0	direkt
25	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	26.622	-1.415	indirekt
26	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%	50	-23	indirekt
27	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100,00%	319	68	indirekt
28	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,00%	-5	-26	indirekt
29	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	25	5.737	indirekt
30	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-237	-262	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

4) Abweichendes Geschäftsjahr (1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2022.

H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Januar 2023 hat die WCM Handelsmärkte II GmbH ihr Darlehen bei der Kreisparkasse Göppingen in Höhe von TEUR 11.404 vollständig vorzeitig zurückgezahlt.

Am 29. Dezember 2022 wurden die Formwechsel der WCM Handelsmärkte I GmbH, WCM Handelsmärkte II GmbH und WCM Handelsmärkte XVII GmbH jeweils in die Rechtsform einer GmbH & Co. KG notariell beurkundet. Mit den Eintragungen im Handelsregister am 15. Februar 2023 wurden die Formwechsel wirksam.

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 2022 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 28. März 2023

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes

Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2022 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 2022 befasste sich der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen bzw. fünfmal im schriftlichen Umlaufverfahren mit der aktuellen Geschäftsentwicklung, wichtigen Einzelvorgängen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2022 waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder bei allen Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2022 bildeten die Geschäftsplanung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, deren Unternehmensentwicklung, das Ausschreibungsverfahren für die Auswahl und Bestellung eines neuen Jahresabschlussprüfers durch die Hauptversammlung sowie die Prüfung und Zustimmung von diversen Transaktionen die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der ersten digitalen Sitzung des Geschäftsjahres 2022, am 23. März 2022, erörterte der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Wirtschaftsprüfer intensiv den Einzel- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 und billigte beide Abschlüsse. In dieser Sitzung hat er sich zudem mit der Planung und dem Risk Management Report des Unternehmens befasst.

Im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses vom 30. März 2022 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf von drei Einzelhandelsobjekten zu.

In der digitalen Sitzung vom 25. April 2022 diskutierte der Aufsichtsrat intensiv den Stand des Ausschreibungsverfahrens für den Jahresabschlussprüfer und bestimmte den weiteren Auswahlprozess sowie die Kriterien für die ordnungsgemäße Auswahl einschließlich deren Gewichtung.

Am 14. Juni 2022 erörterte der Aufsichtsrat im Rahmen einer digitalen Sitzung das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens für den Jahresabschlussprüfer und beschloss einstimmig, der Hauptversammlung die FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hamburg als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 vorzuschlagen. In dieser Sitzung beschloss der Aufsichtsrat zudem die übrige Tagesordnung und die weiteren Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung und stimmte der Entscheidung des Vorstandes, die Hauptversammlung als virtuelle Versammlung durchzuführen, zu. Die Quartalszahlen für Q1 2022 wurden diskutiert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

In der digitalen Sitzung vom 05. September 2022 wurden dem Aufsichtsrat das Ergebnis des Halbjahresberichts 2022 vorgestellt, der nach intensiver Erörterung von dem Gremium zur Kenntnis genommen wurde.

Im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses vom 07. Oktober 2022 bestellte der Aufsichtsrat erneut Herrn Armin Heidenreich für weitere zwei Jahre im Zeitraum vom 01. November 2022 bis zum 30. Oktober 2024 zum Vorstand.

Durch schriftlichen Umlaufbeschlusses vom 03. November 2022 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf von zwei Fachmarktzentren zu.

In der digitalen Sitzung am 07. Dezember 2022 wurden dem Aufsichtsrat die Quartalszahlen für Q3 2022 vorgestellt und er beschloss gemeinsam mit dem Vorstand die Veröffentlichung der aktualisierten Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gem. § 161 Aktiengesetz.

Im Rahmen von schriftlichen Umlaufverfahren vom 14. und 21. Dezember 2022 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung von insgesamt sechs weiteren Immobilien zu, wobei der Verkauf für eine dieser Immobilien nicht zustande kam.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Da der Aufsichtsrat lediglich aus drei Aufsichtsratsmitgliedern besteht, hatte der Aufsichtsrat zunächst bis zum 30. Juni 2021 keine Ausschüsse gebildet. Aufgrund der Neuregelungen des FISG ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01. Juli 2021 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss nahmen daher an den zuvor genannten Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 in dieser Doppelfunktion teil bzw. trafen Entscheidungen im Umlaufverfahren.

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 2022 nebst den jeweiligen Lageberichten wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 28. Juli 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, 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 28. März 2023 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 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist keinen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an und beide Gremien werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2023 eine Beschlussfassung vorsehen, dass eine Dividende nicht ausgeschüttet wird. Die Aktionäre werden jedoch die Garantiedividende von der TLG IMMOBILIEN AG unter dem bestehenden Beherrschungsvertrag mit der Gesellschaft erhalten.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Eran Amir sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17. März 2022 wurde Frau Sarit Meir zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die Bestellung war befristet bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. In

der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. Juli 2022 wurde Frau Sarit Meir für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beschließt, als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Mit Wirkung zum Beginn des 01. November 2022 wurde Herr Armin Heidenreich erneut als Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft für die Dauer von zwei weiteren Jahren bis zum 30. Oktober 2024 bestellt.

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

Frankfurt am Main, im März 2023

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FR' followed by a stylized flourish.

Frank Roseen

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 2022 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 (veröffentlicht am 20. März 2020) und in der Fassung vom 28. April 2022 (in Kraft getreten am 27. Juni 2022) berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärungen für das Geschäftsjahr 2022 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

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 September 2021 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 hatte der Aufsichtsrat bis zum 30. Juni 2021 keine Ausschüsse gebildet. Aufgrund der Neuregelungen des FISG ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 1. Juli 2021 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss. 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 2023 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.

Gemäß § 100 Absatz 5 Halbsatz 1 AktG muss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen. Nach § 100 Abs. 5 Halbsatz 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. In der Zeit von November 2017 bis März 2022 war allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße konnte die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur über einen längeren Zeitraum nicht erfüllen. Seit März 2022 gehört dem Aufsichtsrat nunmehr wieder eine Frau an.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht laut Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2022 jeweils aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine personellen Veränderungen bei den Vorständen.

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

Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Eran Amir sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17. März 2022 wurde Frau Sarit Meir zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die Bestellung war befristet bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. Juli 2022 wurde Frau Sarit Meir für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beschließt, als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

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 19ff).

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 einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstandes vor, der den Anforderungen von § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. des DCGK entspricht.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2021 bis zum 30. Juni 2021 über keine Ausschüsse. Aufgrund der Neuregelungen des FISG ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01. Juli 2021 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss.

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 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung aufgrund der durch die weltweite Corona-Pandemie bedingten besonderen Situation am 28. Juli 2022 als virtuelle Hauptversammlung statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen sind 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 2022 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 bzw. Vorstand 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 Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft 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 98 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf Seite 112.

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 FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hamburg ist von der Hauptversammlung 2022 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ("WCM AG") besitzt und verwaltet indirekt über ihre Tochtergesellschaften Gewerbeimmobilien in ausgewählten, zukunftssträchtigen Städten in Deutschland. Die Gesellschaft entwickelt ihr Portfolio kontinuierlich weiter und generiert aktiv Werte durch strategische Investitionen. Das Portfolio umfasst hauptsächlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Städten wie Berlin, Frankfurt am Main, Mainz und Düsseldorf. Die WCM ist die Holdinggesellschaft des WCM-Konzerns ("WCM"). Die TLG IMMOBILIEN AG ("TLG") ist Hauptaktionärin der WCM AG.

Die operativen Tätigkeiten und die Verwaltungstätigkeiten der WCM werden seit dem 1. März 2018 von der TLG im Rahmen eines Konzernvertretungsvertrages wahrgenommen. Die WCM verfügt daher über kein eigenes Personal.

Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der WCM als bestandshaltende Immobiliengesellschaft beruhen auf den folgenden Säulen:

- **Portfoliomanagement**

Das Portfoliomanagement bestimmt und überwacht die strategische Ausrichtung des Portfolios im Hinblick auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Asset-Klassen 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 Vermietungen, Umbauten und Modernisierungen verantwortlich.

- **Property Management**

Die Hausverwaltung 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 der Hausverwaltung ist dezentral organisiert, um die Nähe zu den Mietern und Objekten zu gewährleisten.

- **Transaktionsmanagement**

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfoliostrategie auf der Grundlage seiner Marktkenntnisse und Netzwerke proaktiv um, um durch Akquisitionen und Veräußerungen Werte zu schaffen. Das Transaktionsmanagement steuert Akquisitions- und Verkaufsprozesse von der Identifizierung potenzieller Transaktionspartner über eine Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlungen und -durchführungen.

Unsere Mieter und die Qualität der von ihnen genutzten Immobilien sowie die im Zusammenhang mit ihnen erbrachten Dienstleistungen sind entscheidende Faktoren für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit.

Die WCM ist bestrebt, ihr Immobilienportfolio mit Blick auf die aktuellen Marktentwicklungen kontinuierlich zu optimieren. Durch aktives Asset Management sollen Wertsteigerungspotenziale realisiert werden. Veräußerungen sowie der Erwerb 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 Core Assets, vor allem Büroimmobilien, 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 über die finanziellen Leistungsindikatoren in diesem Bericht über die Lage des Unternehmens und der Gruppe dargestellt.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland stieg 2022 um 1,8 %. Trotz der hohen Inflation wurde das Wachstum durch den Nachfrageschub gestützt, der auf die Wiederbelebung der Wirtschaft nach der Pandemie folgte - insbesondere bei den Dienstleistungen. Im dritten Quartal 2022 hatten die Investitionen und der private Verbrauch jedoch noch nicht wieder das Niveau von vor der Pandemie erreicht und gingen im vierten Quartal zurück, wobei das BIP um 0,2 % schrumpfte.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Ende Dezember betrug der Büroflächenumsatz in den "Big 7" in Deutschland ("Big 7": Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) 3,5 Mio. m². Das waren rund 6,5 % mehr als im Vorjahr.

Der steigenden Vermietungsnachfrage stand im vergangenen Jahr ein insgesamt erhöhtes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstand) und fertig gestellten Neubauf Flächen gegenüber. Infolgedessen erhöhte sich der Leerstand in den Big 7 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 9 % auf 4,7 Mio. m², wobei die Leerstandsquote entsprechend von 4,5 % auf 4,9 % stieg. In den Big 7 hat sich die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr zum Teil deutlich erhöht.

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der Einzelhandelsmietmarkt blieb im Jahr 2022 insgesamt stabil. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Der Flächenumsatz von 421.000 m² im Jahr 2022 lag nur 3 % unter dem Vorjahresergebnis, aber 9 % über dem Pandemiejahr 2020. Dies ist auch auf die starke Nachfrage internationaler Einzelhändler zurückzuführen.

Die Verfügbarkeitsquote für freie Flächen blieb Ende 2022 auf hohem Niveau und erreichte mit 17 % den höchsten Stand seit der ersten Erfassung im Jahr 2018.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

WCM hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Konzernjahresergebnis von Mio. EUR 16,8 und einem FFO von Mio. EUR 12,2 abgeschlossen. Trotz der ungünstigen Marktentwicklung aufgrund des anhaltenden Ukraine-Krieges und der hohen Inflation beurteilt die WCM das Geschäftsjahr 2022 insgesamt als zufriedenstellend.

Portfolioübersicht

Die WCM unterteilt ihre Immobilien in die Assetklassen Büro und 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.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der WCM hatten zum 31. Dezember 2022 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 359.466 (Vj.: TEUR 488.127). Die folgende Tabelle enthält weitere Informationen über das Portfolio.

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	281.235	78.231	359.466
Immobilienwert (Euro/m ²)	3.448	958	2.202
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	11.158	5.625	16.782
Mietrendite (%)	4,0	7,2	4,7
EPRA-Leerstandsquote (%)	23,2	24,4	23,5
WALT (Jahre)	3,7	4,0	3,8
Immobilien (Anzahl)	10	4	14

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

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

Zum 31. Dezember 2022 bestand das Immobilienportfolio (ohne zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) aus insgesamt 14 Immobilien (Vj.: 21). Der Rückgang des Immobilienwertes

resultiert im Wesentlichen aus Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (TEUR -107.455) und Marktwertanpassungen (TEUR -24.524). Zum Bilanzstichtag liegt für alle zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ein notarieller Kaufvertrag vor. Mit Ausnahme von zwei Einzelhandelsobjekten in Dresden (Prohlis Centrum I und II) ist bei allen verkauften Objekten der Besitz, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) lag Ende 2022 bei TEUR 16.782 (Vj: 23.486 TEUR). Auf like-for-like-Basis, d.h. ohne Berücksichtigung der verkauften Objekte, stieg die Jahresnettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 663 bzw. 4,1 %. Grund für den Anstieg im Jahr 2022 waren insbesondere die im Vergleich zu den Vorjahren sehr hohen inflationsbedingten Indexmieterhöhungen.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) verringerte sich von 4,3 Jahren auf 3,8 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote stieg auf 23,5 % (Vj.: 20,2 %). Auf like-for-like-Basis blieben die EPRA-Leerstandsquote und die WALT nahezu konstant.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM für das Geschäftsjahr 2022 belief sich auf TEUR 16.841, gegenüber TEUR 9.759 im Vorjahr. Im Folgenden wird die Ertragslage dargestellt:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	16.340	21.134	-4.794	-22,68
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-24.524	1.989	-26.513	-1.333,21
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	85	0	85	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge	579	1.106	-527	-47,65
Abschreibungen	-68	-199	131	65,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.121	-3.522	402	11,40
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-10.709	20.508	-31.217	-152,22
Finanzerträge	6.134	235	5.899	2.512,63
Finanzaufwendungen	-1.264	-6.256	4.992	79,79
Ergebnis vor Steuern	-5.839	14.487	-20.326	-140,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.680	-4.728	27.408	579,74
Konzernjahresergebnis	16.841	9.759	7.082	72,57
Konzerngesamtergebnis	16.841	9.759	7.082	72,57

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im Geschäftsjahr 2022 von TEUR 21.134 auf TEUR 16.340, insbesondere aufgrund der Immobilienverkäufe, die zu einem Rückgang der Mieteinnahmen führten, sowie einem leerstandsbedingten Anstieg der nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf einen Verlust von TEUR -24.524, gegenüber TEUR 1.989 im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2022 TEUR 85, während im Geschäftsjahr 2021 keine Veräußerungen erfolgten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 579 gegenüber TEUR 1.106 im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem einmaligen Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen, die im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen in Vorjahren gebildet wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 402 auf TEUR 3.121, was hauptsächlich auf geringere Beratungs- und Dienstleistungsaufwendungen sowie auf einen einmaligen Aufwand im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen ist.

Die Finanzerträge stiegen von TEUR 235 im Vorjahr auf TEUR 6.134 im Geschäftsjahr 2022. Der Anstieg ist hauptsächlich auf einen Verlustausgleichsanspruch aus dem Beherrschungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der TLG zurückzuführen.

Die Finanzaufwendungen betragen TEUR 1.264 im Geschäftsjahr 2022 gegenüber TEUR 6.256 im Geschäftsjahr 2021. Dies ist auf die Optimierung der Finanzierungsstruktur der WCM und die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen, mit deutlich niedrigerem Bestand an zinstragenden Verbindlichkeiten.

Der Verlust vor Steuern betrug TEUR -5.839 gegenüber einem Gewinn vor Steuern im Vorjahr von TEUR 14.487. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dem im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung. Insbesondere aufgrund der Auflösung von latenten Steuern und des Verlustes vor Steuern wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Steuerertrag von TEUR 22.680 erfasst, verglichen mit einem Steueraufwand von TEUR 4.728 im Vorjahr.

2.3.2 FINANZLAGE

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-392	3.545	-3.938	-111,1
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	43.580	-757	44.336	5.859,4
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-148.221	-61.106	-87.115	-142,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-105.033	-58.317	-46.716	-80,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	135.510	193.827	-58.317	-30,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	30.477	135.510	-105.033	-77,5

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten 2022 hat sich um TEUR 105.033 auf TEUR 30.477 verringert.

Der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -392 gegenüber einem Netto-Cashflow von TEUR 3.545 im Vorjahr. Der Rückgang ist

hauptsächlich auf niedrigere Mieterlöse und höhere Steuerzahlungen zurückzuführen, die teilweise durch geringere Zinsaufwendungen ausgeglichen wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2022 TEUR 43.580, im Wesentlichen aufgrund der Veräußerung von Immobilien. Im Geschäftsjahr 2021 betrug der Mittelabfluss für Investitionstätigkeit TEUR -757, der hauptsächlich für Investitionen verwendet wurde.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 148.221 gegenüber einem Mittelabfluss von TEUR 61.106 im Vorjahr. Dies ist vor allem auf höhere Darlehenstilgungen und Dividendenzahlungen im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen. Die Darlehenstilgungen im Geschäftsjahr 2021 wurden teilweise durch die Kapitalerhöhung in Höhe von 67.611 TEUR kompensiert.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bestanden ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr jederzeit gesichert.

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Vermögens- und Kapitalstruktur. Verbindlichkeiten und Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden alle als langfristig eingestuft.

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	359.466	488.127	-128.661	-26,4
Andere langfristige Vermögenswerte	1.699	2.348	-649	-27,6
Finanzanlagen	4.934	6.570	-1.636	-24,9
Flüssige Mittel	30.477	135.510	-105.033	-77,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	76.298	5.104	71.194	1.395,0
Vermögen	472.874	637.659	-164.785	-25,8
Eigenkapital	417.800	414.572	3.228	0,8
Langfristige Verbindlichkeiten	20.029	153.614	-133.585	-87,0
Passive latente Steuern	7.176	31.220	-24.044	-77,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	27.869	38.254	-10.385	-27,1
Kapital	472.874	637.659	-164.785	-25,8

Zum 31. Dezember 2022 verringerte sich der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 359.466 im Vergleich zu TEUR 488.127 zum 31. Dezember 2021, hauptsächlich aufgrund von Immobilienverkäufen und Bewertungsverlusten.

Die anderen langfristigen Vermögenswerte beinhalten hauptsächlich Abgrenzungen für Miet-Incentives und sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 649 gesunken.

Die Finanzanlagen, die sich im Wesentlichen aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter zusammensetzen, betrugen TEUR 4.934 und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.636. Der Rückgang steht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Minderheitenanteile durch die Ehlerding Stiftung, Hamburg. Im Zuge dessen wurde das Darlehen verrechnet bzw. zurückgezahlt.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 30.477 und waren damit um TEUR 105.033 niedriger als im Vorjahr. Der Rückgang im Geschäftsjahr 2022 ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen, die durch die Erlöse aus der Veräußerung der Immobilien ausgeglichen wurde.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 76.298 und setzten sich im Wesentlichen aus sonstigen Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 41.440, Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 5.898 aufgrund des Verlustausgleichsanspruchs, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 20.950, Forderungen aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 3.053 (Vj.: TEUR 1.231) sowie Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber Mietern in Höhe von TEUR 4.493 (Vj.: TEUR 3.875) zusammen.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 3.228, aufgrund des positiven Konzernjahresergebnisses, der durch die Dividendenausschüttung teilweise ausgeglichen wurde.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 133.585 TEUR, hauptsächlich aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen. Die latenten Steuerverbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 24.044, was im Wesentlichen auf die Auflösung von Gewerbesteuerverbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 10.385, im Wesentlichen aufgrund der Zahlung der Dividende für 2020 in Höhe von TEUR 15.048 sowie geringeren Steuerschulden in Höhe von TEUR 9.549 (Vj.: TEUR 14.646), kompensiert durch die

Umgliederung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	417.800	414.572	3.228	0,8
Kapital	472.874	637.659	-164.785	-25,8
Eigenkapitalquote in %	88,4	65,0	23,3	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 23,3 Prozentpunkte auf 88,4 % und unterstreicht die konservative Kapitalstruktur der Gruppe. Der Anstieg der Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2022 ist vor allem auf das geringere Kapital infolge der Darlehenstilgungen zurückzuführen.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

Die Funds from Operations (FFO) stellen eine entscheidende Steuerungskennzahl des WCM-Konzerns dar.

Die FFO-Kennzahl betrug 2022 TEUR 12.231 gegenüber TEUR 13.676 im Vorjahr und lag damit um TEUR 1.445 niedriger als im Vorjahr, was im Wesentlichen auf den Rückgang des Ergebnisses aus der Objektbewirtschaftung infolge von Verkäufen und höherem Leerstand zurückzuführen ist. Gegenläufig wirkten sich insbesondere die geringeren Finanzaufwendungen positiv auf die FFO-Kennzahl aus.

Im zusammengefassten Lagebericht 2021 lag die FFO-Prognose der WCM für 2022 in einer Bandbreite von 10 bis 14 Mio. Euro. Die Prognose wurde damit erreicht.

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	16.841	9.759	7.082	72,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.680	4.728	-27.408	-579,7
EBT	-5.839	14.487	-20.326	-140,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-85	0	-85	n.a.
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24.524	-1.989	26.513	1.333,2
Abschreibungen	68	199	-131	-65,8
Sonstige Effekte ¹	-5.792	1.525	-7.317	-479,9
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-644	-545	-99	-18,2
FFO	12.231	13.676	-1.445	-10,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	150.483	144.861	5.622	3,9
FFO je Aktie in Euro	0,08	0,09	-0,01	

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2022 (a) Verlustübernahme durch die TLG TEUR 5.898 (Vorjahr: TEUR 0), (b) Restrukturierungsaufwendungen TEUR 52 (Vj.: TEUR 0), (c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen/Transaktionskosten TEUR -158 (Vj.: TEUR 1.520), (d) Effekte aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften TEUR 0 (Vj.: TEUR 5)

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2022 150,5 Mio., zum 31. Dezember 2021 150,5 Mio. Aktien.

Loan to value (LTV)

Der LTV ist das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen und ist eine weitere wichtige Kennzahl zur Steuerung des Unternehmens.

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	359.466	488.127	-128.661	-26,4
Immobilienvermögen	359.466	488.127	-128.661	-26,4
Zinstragende Verbindlichkeiten	22.930	141.766	-118.836	-83,8
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel	30.477	135.510	-105.033	-77,5
Nettoverschuldung	-7.547	6.256	-13.803	-220,7
Loan to Value (LTV) in %¹	-2,1	1,3	-3,4	

¹ Der negative LTV im Jahr 2022 ergibt sich rechnerisch aufgrund der Tatsache, dass die Zahlungsmittel und anderen liquiden Mittel die zinstragenden Verbindlichkeiten übersteigen.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der LTV -2,1 %, was einem Rückgang von 3,4 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der zinstragenden Verbindlichkeiten zurückzuführen, der nur teilweise durch geringere Zahlungsmittel und andere liquide Mittel ausgeglichen wurde. Der sehr niedrige LTV spiegelt die konservative Kapitalstruktur von WCM wider und unterschreitet deutlich den im Vorjahr prognostizierten Zielwert von bis zu 60 %.

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 mit der TLG einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die TLG übernimmt sämtliche operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im 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 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 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 bei der TLG in der Abteilung Controlling 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 Hauptaktionärin 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 zu 0,3 Millionen Euro.
- gering: > 0,3 Mio. Euro bis 1,0 Mio. Euro
- mittel: > 1,0 Mio. Euro bis 5,0 Mio. Euro
- hoch: > 5,0 bis 10,0 Mio. Euro
- sehr hoch: > 10,0 Millionen Euro.

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.

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

Aktive Bestandteile 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.

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 geopolitischen 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 dem Russland-Ukraine-

Konflikt sowie der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

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

Immobiliespezifische 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 Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenpotenzial als unwesentlich eingestuft und die Eintrittswahrscheinlichkeit wird ebenfalls als unwesentlich eingeschätzt.

Mietausfall

WCM verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio und generiert stabile Cashflows aus Mieteinnahmen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Die Vertragspartner werden sorgfältig ausgewählt, um das Zahlungsrisiko präventiv 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. Das Mietausfallrisiko hat generell ein hohes Schadenspotenzial. Aufgrund der COVID-19 besteht das Risiko, dass Mieter aus den Bereichen Tourismus, Gastronomie und Hotellerie besonders von den Folgen betroffen sind und insolvent werden. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit hoch.

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 mittel bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Umwelt und Altlasten

Das Altlastenrisiko und das Umweltrisiko sind für das Schadenpotenzial von Bedeutung. So führen z. B. Grundstücke, bei denen sich - bisher unbekannte - Altlasten herausstellen, zu unerwarteten Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Dazu gehört auch das Risiko nach § 4 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Nach diesem Bundesbodenschutzgesetz ist WCM als früherer Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und WCM schädliche Bodenveränderungen oder -verunreinigungen kannte oder kennen musste ("Ewigkeitshaftung"). Dies ist auch dann der Fall, wenn der derzeitige Eigentümer mangels Masse nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Im Allgemeinen gibt es öffentliche Freistellungserklärungen für Umweltverschmutzungen von Grundstücken im Portfolio der WCM, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden; daher ist das Unternehmen keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt. Umweltverschmutzungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind entweder in die Bewertung des Grundstücks eingeflossen (und beeinträchtigen somit dessen Wert) oder werden als nicht wesentlich angesehen. 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 kontinuierliche Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem potenziellen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Zum Bilanzstichtag ist die potenzielle Schadenshöhe mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit vernachlässigbar.

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 gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch 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 mittel eingestuft.

Investitionen

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie ggf. in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Darüber hinaus werden neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte erprobt und ausgewählte Entwicklungsprojekte auf Grundstücken im Portfolio auf Basis entwicklungsträchtiger Grundstücke umgesetzt. Aus diesen investiven Aktivitäten können u.a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Darüber hinaus können behördliche Auflagen ein Risiko für den Fortschritt von Entwicklungsprojekten darstellen. 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, eine strenge Terminkontrolle und regelmäßige Treffen mit den zuständigen Behörden, um sicherzustellen, dass die Umsetzung im Zeitplan bleibt.

Die Möglichkeit, Subventionen (z.B. Investitionszuschüsse und Zuschüsse) in Anspruch zu nehmen, ergibt sich gelegentlich bei Investitionen in Immobilien. Wird ein Zuschuss angenommen, aber seine Bedingungen nicht erfüllt, können in den Folgejahren Rückzahlungsansprüche gegen den Subventionsempfänger geltend gemacht werden. Daher überprüft WCM regelmäßig, ob es die Bedingungen laufender Fördervereinbarungen erfüllt. Tritt ein solches Risiko ein, kann es sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken.

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

Immobilienbewertung

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

Eine regelmäßige und systematische Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt durch unabhängige externe Gutachter. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die WCM eines mieterorientierten Objektmanagements und führt notwendige Mieterausbauten sowie andere technische Maßnahmen durch.

Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen, wie Änderung der Mieterpräferenzen. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingestuft.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus Beteiligungsgesellschaften der WCM, 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 extern 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 externe Managementleistungen 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 ist gering, 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 bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken oder höhere Margen zur Folge haben. Änderungen der Rahmenbedingungen von Finanzierungsmaßnahmen können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z.B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen

oder Ratingkennzahlen 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 sehr geringen Verschuldungsgrads im Verhältnis zum beizulegenden Zeitwert der Immobilien sieht sich WCM weiterhin in der Lage, auch bei restriktiveren Kreditkonditionen Finanzierungen in Anspruch zu nehmen.

Zum Bilanzstichtag werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe als unwesentlich eingeschätzt.

Liquidität

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, steht im 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 Liquiditätsreserven des Unternehmens blieben aufgrund der erfolgreichen Veräußerungen im Geschäftsjahr ausreichend. Zum Bilanzstichtag werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe als gering eingeschätzt.

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 ebenso mit ein, wie die Tatsache, dass Finanzbehörden bei der Würdigung steuerlicher Sachverhalte eine abweichende Auffassung vertreten können. Die Steuerbehörden haben bei früheren Prüfungen nie ausgelassene Tatsachen festgestellt, die die Steuerbelastung des Unternehmens erhöht haben.

Die Inanspruchnahme einer Steueroption setzt voraus, dass WCM auch in zukünftigen Perioden bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllt, um von den positiven Steuereffekten zu profitieren. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie des potenziellen Schadens aus der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals wurde zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch unverändert als gering bewertet.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der WCM wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

Prozesskosten und Fristen

Grundsätzlich besteht für die WCM das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus ansteigen. 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.

Rechtsstreitigkeiten auf der Passivseite haben regelmäßig eine längere Vorlaufzeit, so dass es in der Regel möglich ist, rechtzeitig Vorsorge zu treffen. WCM versucht, aktive Rechtsstreitigkeiten so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Zunahme von Rechtsansprüchen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie ändert nichts an dieser Einschätzung, da diesen auch regelmäßig eine längere außergerichtliche Verhandlungsphase vorausgeht und die Gerichtsverfahren planbar sind.

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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich eingestuft, das Schadenspotenzial wird als gering eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken

Alle Aspekte der Geschäftstätigkeit erfordern einen sorgfältigen Umgang mit Daten. Da Daten in einer Vielzahl von IT-Systemen gepflegt werden, können sie aufgrund von Anwendungsfehlern, Nichtbefolgung von Anweisungen, Eingriffen Dritter oder äußeren Einflüssen verfälscht, gelöscht oder 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. 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.

Vor dem Hintergrund des Einsatzes eines modernen ERP-Systems werden zum Stichtag das Schadenspotenzial und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

Nach Inkrafttreten der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) am 25. Mai 2018 drohen Datenschutzverstößen sehr hohe Strafen. Aufgrund seiner Bedeutung ist ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) vorhanden. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Im Zusammenhang mit der Einführung des ERP-Systems im Rahmen des ISMS hat das Unternehmen sukzessive Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zur Erteilung und zum Widerruf von Zugangsberechtigungen eingeführt und wendet diese konsequent an. Zum

Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt.

Externe und interne Straftaten

Interne und externe Straftaten führen direkt zu finanziellen Schäden und/oder Verlusten durch Reputationsschäden. 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.

Aufgrund des auf alle Transaktionen anwendbaren Vier-Augen-Prinzips, des unternehmensinternen Genehmigungs- und Kontrollsystems sowie der regelmäßigen Schulung der Mitarbeiter in Compliance-Fragen, sind die potenzielle Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit zum Bilanzstichtag unwesentlich.

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.

Darüber hinaus kann höhere Gewalt zu objektspezifischen Risiken wie höheren Forderungsausfällen, dem Nichtabschluss neuer Mietverträge oder Marktwertänderungen von Immobilien im Portfolio führen. Der Konzern verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven und Handlungsspielräume hinsichtlich seiner Covenants, um teilweise Mietausfälle über einen längeren Zeitraum bewältigen zu können.

Insgesamt sieht der Vorstand darin keine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens. Zum Bilanzstichtag sind die potenzielle Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit unwesentlich.

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Ein schlechtes Rating an den Finanzmärkten, eine Verschlechterung der Bewertungsergebnisse, höhere Betriebskosten, geringere Mieteinnahmen, Schadensersatzforderungen wegen mangelnder Bewirtschaftung und vieles mehr können massive negative Auswirkungen haben. Deshalb beginnt die WCM mit der Planung von Einzelmaßnahmen wie EVCS, PV, Wärmepumpen, Heizungsanlagen, diversen Effizienzmaßnahmen und Smart Meters.

Bisher ist die Eintrittswahrscheinlichkeit unwesentlich, aber der potenzielle Schaden wird als sehr hoch eingeschätzt.

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 Teile des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems. 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 DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der WCM sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 weiterhin als geschäftstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation insbesondere durch das Immobilienbewertungsrisiko leicht erhöht.

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 konservative Kapitalstruktur der WCM ermöglicht es dem Unternehmen, Marktchancen zu nutzen, da der Rückgang des Transaktionsvolumens attraktive Konditionen schafft. 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 zukunftsgerichteten Aussagen im Prognosebericht spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der WCM hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die das Unternehmen nur bedingt beeinflussen kann. Die zukunftsgerichteten Aussagen des Prognoseberichts geben die gegenwärtigen Einschätzungen des Unternehmens wieder und sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann hiervon erheblich abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Es wird erwartet, dass die deutsche Wirtschaft Anfang 2023 einen weiteren leichten Rückgang erleiden wird, da die Energiepreise für Haushalte immer noch hoch sind. Gleichzeitig wird sich das Exportwachstum aufgrund der schwachen Außenhandelsnachfrage verlangsamen.

Die Abschwächung der Energiepreisinflation, die allmähliche Anpassung der Lieferketten und die insgesamt soliden Unternehmensfinanzen dürften die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Investitionswachstums im Jahr 2023 schaffen. Der Druck auf die Gewinnspannen der Unternehmen aufgrund des starken Anstiegs der Erzeugerpreise hat jedoch die Aussichten für Anlageninvestitionen beeinträchtigt, und die höheren Bau- und Kreditkosten werden voraussichtlich die Bauwirtschaft belasten. In dem Maße, wie sich die Versorgungsengpässe auflösen und die Außenhandelsnachfrage steigt, dürften die Exporteure in der Lage sein, ihre Produktionsrückstände abzubauen und von der sich erholenden weltweiten Nachfrage zu profitieren. Insgesamt wird für 2023 ein leichter Anstieg des realen BIP um 0,2 % erwartet.

Immobilienmarkt

Auf den Büromärkten waren bis zum Beginn der Pandemie steigende Leerstände gleichzusetzen mit sinkenden Mietpreisen. Seitdem gilt diese Korrelation nicht mehr, und die Mieten sind trotz zunehmender Leerstände weiter gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die Verschiebung der Nachfragepräferenzen hin zu höherwertigen Büroflächen zurückzuführen. Diese qualitative Veränderung der Nachfrage trifft kurzfristig auf ein geringes Angebot. Dies hat zur Folge, dass ein Teil der früher noch vermarktungsfähigen Flächen nicht mehr den Nutzeranforderungen entspricht und frei geworden ist, wodurch Druck auf die Mieten entsteht.

Im Einzelhandel sind die Umsätze im klassischen Einzelhandel nach wie vor gering. Angesichts des massiven realen Kaufkraftverlustes der privaten Haushalte dürfte sich dies auch 2023 nicht ändern. Die geringeren Umsätze gehen mit höheren Kosten einher, so dass der ohnehin schon hohe Druck auf die Einzelhändler zugenommen hat, was sich in höheren Leerstandsquoten niederschlägt.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2022 waren die Auswirkungen auf WCM durch die veränderten Marktbedingungen, insbesondere durch den Zinsanstieg, auf die Bewertungen begrenzt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse kann für die Zukunft von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der WCM ausgegangen werden.

Die WCM wird ihr Immobilienportfolio weiterhin mit dem Ziel der Wertsteigerung bewirtschaften. Unter der Voraussetzung, dass keine größeren unerwarteten Maßnahmen notwendig werden, geht das Unternehmen davon aus, dass die Aufwendungen für die Immobilienverwaltung auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bleiben werden (in Prozent der Mieteinnahmen).

Sollte sich die Möglichkeit ergeben, bestimmte Objekte des Portfolios zum aktuellen Buchwert oder darüber zu verkaufen, würde dies zunächst das operative Ergebnis aus der Vermietungstätigkeit reduzieren. Der FFO könnte jedoch durch weitere Verkäufe reduziert werden, wenn der Rückgang des Betriebsergebnisses nicht durch Einsparungen ausgeglichen werden kann. Für das Jahr 2023 wird ein FFO in der Größenordnung von Mio. EUR 9 bis 13 erwartet. WCM erwartet weiterhin, den LTV im Jahr 2023 deutlich unter 60 % zu halten.

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 Geschäftsbericht 2022 zur Verfügung. Der Geschäftsbericht ist im Internet unter <https://ir.wcm.de/#berichte> erhältlich. 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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. In der Zeit von November 2017 bis März 2022 war allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße konnte die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur über einen längeren Zeitraum nicht erfüllen. Seit März 2022 gehört dem Aufsichtsrat nunmehr wieder eine Frau an.

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 und damit über keine Führungsebenen unter dem Vorstand. 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 der neuen gesetzlichen Bestimmungen nach § 162 AktG.

4.3.1 VORSTAND

ZUSAMMENSETZUNG

Im Geschäftsjahr 2022 setzte sich der Vorstand durchgängig aus zwei Mitgliedern zusammen: Herr Armin Heidenreich und Herr Dvir Wolf.

VERGÜTUNGSSYSTEM & VERGÜTUNG

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft.

Sämtliche Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sind gegenwärtig und werden auch auf absehbare Zukunft, zugleich Angestellte der TLG IMMOBILIEN AG sein und erhalten ausschließlich von der TLG IMMOBILIEN AG eine Vergütung für ihre Tätigkeit. Die von der TLG IMMOBILIEN AG gewährte Vergütung kompensiert auch die Übernahme des Vorstandsamtes bei der WCM. Die WCM zahlt den Mitgliedern ihres Vorstands keine eigene Vergütung.

Da im Jahr 2021 und 2022 weder Vorstandsvergütungssystem noch Vorstandsvergütung bei der WCM vorhanden sind entfallen die Angaben nach §§ 162 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 7 sowie Abs. 2 AktG.

Gesamtvergütung

Die Angaben zur Gesamtvergütung 2022 gemäß § 162 Abs.1 Nr. 1, 3 AktG stellt sich wie folgt dar: Die Vorstandsmitglieder erhalten von der WCM AG jeweils keine Vergütung. Zudem beschäftigt die WCM AG keine eigenen Mitarbeiter. Daher kann die Entwicklung der Vergütung der Vorstandsmitglieder nicht mit der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie mit der Entwicklung der über die letzten fünf Geschäftsjahre betrachteten Entwicklung der durchschnittlichen Vergütung von Arbeitnehmern verglichen werden.

Betriebliche Altersvorsorge und Darlehen

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

4.3.2 AUFSICHTSRAT

ZUSAMMENSETZUNG

Im Geschäftsjahr 2022 setzte sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 29. Dezember 2021 Herr Frank Roseen. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 29. Dezember 2021 Herr David Maimon. Herr Eran Amir wurde am 29. Dezember 2021 zum Aufsichtsratsmitglied gewählt, zuvor war er seit 7. Januar 2021 gerichtlich bestellt. Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Eran Amir sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17. März 2022 wurde Frau Sarit Meir zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die gerichtliche Bestellung war befristet bis zum Schluss der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. In der Hauptversammlung der WCM am 28. Juli 2022 wurde Frau Sarit Meir zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

VERGÜTUNGSSYSTEM

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. Variable Vergütungsbestandteile bestehen nicht. 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.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrates gemäß § 11 der Satzung wurde gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 6 AktG i. v. M. § 120a AktG auf der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 vorgestellt und durch die Hauptversammlung bestätigt.

VERGÜTUNGEN

Gesamtvergütung

Die Angaben zur Vergütung 2022 gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1,3 AktG stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Frank Roseen	David Maimon	Eran Amir ²	Sarit Meir ¹
	2022	2022	2022	2022
Festvergütung	60	40	0	16,7
Nebenleistungen	0	0	0	0
Zwischensumme Festvergütung	60	40	0	16,7
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	0	0	0	0
Anzahl der gewährten oder zugesagten Aktien oder Aktienoptionen	0	0	0	0
Gesamtvergütung	60	40	0	16,7

¹ ab 17.03.2022

² bis 28.02.2022, die Vergütung von Herr Amir als Aufsichtsratsmitglied der WCM AG ist mit der Vorstandsvergütung der TLG IMMOBILIEN AG bereits abgegolten, Herr Amir bekommt keine Vergütung von der WCM AG.

Zudem erstattet die Gesellschaft den Mitgliedern des Aufsichtsrates die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen, z.B. Reisekosten zu Aufsichtsratssitzungen.

Vergleichende Darstellung der jährlichen Vergütung

Angaben zur vergleichenden Darstellung der jährlichen Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG sind wie folgt zu machen:

Vergleich jährliche Veränderung der Aufsichtsratsvergütung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG

	2022 ggü. 2021	2021 ggü. 2020	2020 ggü. 2019	2019 ggü. 2018	2018 ggü. 2017
Jährlich Veränderung in %					
Aufsichtsratsvergütung¹					
Frank Roseen Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	N/A	-	-	-	-
David Maimon Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	N/A	-	-	-	-
Helmut Ullrich Aufsichtsratsvorsitzender vom 20.02.2018 bis 28.12.2021 Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender vom 17.11.2017 bis 19.02.2018	-	0 %	0 %	0 %	940 %
Frank D. Masuhr Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender von 20.02.2018 bis 28.12.2021	-	0 %	0 %	0 %	-
Eran Amir Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2021 bis 28.02.2022	-	-	-	-	-
Sarit Meir Aufsichtsratsmitglied seit 17.02.2022	N/A	-	-	-	-
Ertragsentwicklung					
WCM AG ²	91 %	-107 %	287 %	26 %	190 %
Durchschnittliche Vergütung der Mitarbeiter auf Vollzeit-Äquivalenzbasis					
Mitarbeitende in der Gesellschaft ³	-	-	-	-	3 %

¹ gewährte und geschuldete Vergütung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG

² Jahresergebnis im Sinne des § 275 Abs. 2 Nr. 17 HGB

³ ab März 2018 hatte die WCM AG keine Mitarbeiter mehr; im selben Jahr wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG abgeschlossen

⁴ Angabe funktionsbezogen bzgl. Aufsichtsratsvorsitz; personenbezogen Herr Ullrich als Stv. ARV - 20%

Übereinstimmung Vergütungssystem und Vergütung

Zur Übereinstimmung von Vergütungssystem und Vergütung sind gemäß § 162 Absatz 1 Nr. 2 AktG folgende Angaben zu machen: Die Vergütung des Aufsichtsrates entspricht dem in § 11 der Satzung der WCM AG dargestellten Vergütungssystem.

Darlehen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Grundkapital EUR 150.482.807,00, eingeteilt in 150.482.807 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 2022 hält die TLG IMMOBILIEN AG 97,69 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

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

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

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Aktuell gibt es keine Ermächtigung der Hauptversammlung an den Vorstand zur Ausgabe neuer Aktien.

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Aktuell gibt es keine Ermächtigung der Hauptversammlung an den Vorstand zum Rückkauf eigener Aktien.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

Die Finanzierungsvereinbarung der WCM sowie 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, 28. März 2023



Dvir Wolf

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 und LTV 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.

Das Jahresergebnis 2022 stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.948 auf TEUR -197. Wie im Vorjahr, erwirtschaftete die WCM AG im Geschäftsjahr 2022 ihre Erträge aus Beteiligungserträgen und Finanzerträgen aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften.

Die letztjährige Prognose für das Geschäftsjahr 2022 (Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich) wurde im Wesentlichen aufgrund höherer Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Umlaufvermögen unterschritten.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2022 - 12.2022	01.2021 - 12.2021	Veränderung	%
Umsatzerlöse	101	95	6	6
Gesamtleistung	101	95	6	6
Abschreibungen (planmäßig)	-49	-56	8	14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.084	-1.769	685	39
Betrieblicher Aufwand	-1.132	-1.825	693	38
Betriebsergebnis	-1.031	-1.730	699	40
Beteiligungsergebnis	1.718	1.189	529	45
Finanzergebnis	6.204	4.228	1.976	47
Operatives Ergebnis	6.890	3.687	3.204	87
Nicht operatives Ergebnis	-11.964	-5.654	-6.310	-112
Ergebnis vor Steuern	-5.074	-1.967	-3.106	-158
Ertragsteuern	-1.020	-177	-844	-478
Erträge aus Verlustübernahme	5.898	0	5.898	0
Jahresergebnis	-197	-2.144	1.948	91

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresergebnis von TEUR -197 erzielt, welches um TEUR 1.948 über dem des Vorjahres lag. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Erträgen aus Verlustübernahme aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages mit der TLG. Gegenläufig wirkten höhere Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen und höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen, die das nicht operative Ergebnis zusätzlich belastet haben.

Die WCM AG erzielte 2022 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

Der betriebliche Aufwand in Höhe von TEUR 1.132 ergibt sich im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese resultieren hauptsächlich aus der Geschäftsbesorgung durch die TLG (TEUR 500) sowie Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungsleistungen (TEUR 213) und der Vergütung des Aufsichtsrates (TEUR 136).

Aufgrund höherer Jahresergebnisse ihrer Tochtergesellschaften fällt das Beteiligungsergebnis der WCM AG mit TEUR 1.718 um TEUR 529 höher aus im Vergleich zum Vorjahr.

Das Finanzergebnis ist geprägt von der Optimierung der Finanzierungsstruktur im Geschäftsjahr 2022 und fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.976 höher aus. Gründe dafür sind um TEUR 2.038 geminderte Zinsaufwendungen infolge der Teilrückzahlungen von Darlehen an die TLG.

Das nicht operative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen (TEUR 8.184) und den Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 3.793). Gegenläufig wirkten im Geschäftsjahr 2022 die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 13).

Die Ertragssteuern in Höhe von TEUR 1.020 fallen im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 844 höher aus. Die höheren Ertragssteuern entstehen im Wesentlichen aufgrund der höheren verkaufsbedingten Gewinne der Tochtergesellschaften der WCM.

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	01.2022 - 12.2022	01.2021 - Veränderung 12.2021	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.939	-40.591	62.530
Cashflow aus Investitionstätigkeit	20.258	33.313	-13.055
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-144.032	-28.259	-115.773
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-101.835	-35.537	-66.298
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	109.931	145.467	-35.536
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	8.096	109.931	-101.835

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf TEUR 21.939 ist primär auf die Veränderung von Verbindlichkeiten ggü. Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Management zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 20.258 ergibt sich hauptsächlich aus der Veränderung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -144.032 resultiert aus der Teilrückzahlung der Darlehen an die TLG (TEUR 119.108) sowie der Auszahlung der Dividenden für die Jahre 2020 (TEUR 15.048) und 2021 (TEUR 13.613). Gegenläufig wirkten die Einzahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag mit den Tochtergesellschaften (TEUR 3.737).

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR -101.835 auf TEUR 8.096 gesunken. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 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	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	194.145	46,5	222.456	40,3	-28.312	-12,7
Kurzfristige Forderungen	214.958	51,5	220.064	39,8	-5.106	-2,3
Flüssige Mittel	8.096	2,0	109.931	19,9	-101.835	-92,6
Vermögen	417.198	100,0	552.451	100,0	-135.253	-24,5
Eigenkapital	311.516	-74,7	325.326	58,9	-13.810	-4,2
Langfristige Verbindlichkeiten	10.000	-2,4	129.108	23,4	-119.108	-92,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	95.682	-22,9	98.017	17,7	-2.335	-2,4
Kapital	417.198	-100,0	552.451	-100,0	-135.253	-24,5

Der Buchwert des Anlagevermögens verringerte sich um TEUR 28.312 auf TEUR 194.145, da Ausleihungen zurückgezahlt wurden und Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben wurden. Zum Abschlussstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR 40.021 (Vj.: TEUR 47.380). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagen. Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 16 (Vj.: 21) Immobilien gehalten.

Die kurzfristigen Forderungen, hauptsächlich gegen verbundene Unternehmen, sind aufgrund von Abschreibungen und Rückzahlung der Forderungen aus dem Rahmendarlehensvertrag um TEUR 7.264 gesunken. Außerdem wurden Forderungen aus den Ergebnisabführungen aus den Vorjahren im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 7.780 beglichen. Gegenläufig wirkte die Forderung aus dem Verlustausgleichsanspruch gegenüber der TLG in Höhe von TEUR 5.898,

der Anstieg der Körperschaftsteuerforderung in Höhe von TEUR 2.050 und die Forderungen aus Cash Management TEUR 1.158.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -101.835 im Wesentlichen aufgrund der Teilrückführung der Darlehen an die Mehrheitsaktionärin TLG sowie der Auszahlung der Dividenden für die Jahre 2020 und 2021 gesunken. Gegenläufig wirkten der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die Einzahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag und Veränderungen im Rahmen des konzerninternen Cash Managements.

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 74,7 % (Vj.: 58,9 %) mit Eigenkapital, zu 2,4 % (Vj.: 23,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen, wie im Vorjahr, im Wesentlichen aus von der TLG gewährten Darlehen zur Finanzierung der Tochtergesellschaften. Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht gegenüber mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften sowie gegenüber dem Finanzamt.

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 Ukraine-Krise und der hohen Inflation 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 des Krieges in der Ukraine sowie der weiterhin hohen Inflation und ohne Berücksichtigung möglicher An- und

Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich, der durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Frankfurt am Main, 28. März 2023

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

IMPRESSUM

FINANZKALENDER

Hauptversammlung 2023 - Juni/Juli 2023

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2023 - 31.08.2023

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Alexanderstraße 1

10178 Berlin

Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.wcm.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.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts angegebene Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „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 zusammengefassten Lageberichts 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

-
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „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 zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lageberichts“ 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 zusammengefassten Lagebericht 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

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 des Leerstands, des Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl an Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessensabhängigkeit 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 Mietvertrags, 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 einen externen Sachverständigen aus dem Immobilienbereich 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 unseres externen Sachverständigen 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 Instandhaltungen) 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 unseres externen Sachverständigen 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 Marktwerts 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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“; Abschnitt D.16 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) und im zusammengefassten Lagebericht (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 gemeinsam mit den gesetzlichen Vertretern für die Entsprechenserklärung 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 zusammengefassten Lageberichts ist, sowie die im zusammengefassten Lagebericht in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „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 Aufsichtsrats“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des zusammengefassten Lageberichts und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu 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 Tatsachen zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 zusammengefassten Lageberichts, 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im zusammengefassten Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lagebericht 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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 zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lagebericht 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 bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts

Die in diesem Bestätigungsvermerk beschriebene Prüfung des zusammengefassten Lageberichts umfasst die von § 162 Abs. 3 AktG geforderte formelle Prüfung des Vergütungsberichts, einschließlich der Erteilung eines Vermerks über diese Prüfung. Da wir ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht abgeben, schließt dieses Prüfungsurteil ein, dass die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG in allen wesentlichen Belangen im Vergütungsbericht gemacht worden sind.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der „WCM_AG.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: 41ceae9f10cee8e73cd187df56edd6ac9f30a58b4e5baef00b8c956b536a918d) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (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 zusammengefassten Lageberichts 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 Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) 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 zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende 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 zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Juli 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Tobias Kannen.

Hamburg, den 28. März 2023

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer