

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

# JAHRESABSCHLUSS

<b>GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>BILANZ</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	<b>7</b>
<b>3. AKTIVA</b> .....	<b>9</b>
<b>4. PASSIVA</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ERTRÄGE</b> .....	<b>12</b>
<b>6. AUFWENDUNGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>14</b>
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	<b>14</b>
8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE .....	14
8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN .....	14
<b>9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN</b> .....	<b>14</b>
<b>10. NACHTRAGSBERICHT</b> .....	<b>16</b>
<b>11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE</b> .....	<b>16</b>
<b>12. ANZAHL MITARBEITER</b> .....	<b>16</b>
<b>13. VORSTAND</b> .....	<b>16</b>
<b>14. AUFSICHTSRAT</b> .....	<b>17</b>
<b>15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG</b> .....	<b>18</b>
<b>16. ANTEILSBESITZ</b> .....	<b>19</b>
<b>17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG</b> .....	<b>20</b>
<b>18. CORPORATE GOVERNANCE</b> .....	<b>20</b>
<b>19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT</b> .....	<b>20</b>
<b>ANLAGESPIEGEL</b> .....	<b>22</b>
<b>BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS</b> .....	<b>24</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b> .....	<b>73</b>

## GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

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

	<b>2020</b> <b>EUR</b>	<b>2019</b> <b>TEUR</b>
1. Umsatzerlöse	99.374,79	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	38.554.090,97	9.719
	<b>38.653.465,76</b>	<b>9.719</b>
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	108.423,42	176
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.278.501,91	1.954
	<b>36.266.540,43</b>	<b>7.588</b>
Erträge aus Beteiligungen		
5. davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.828.613 (Vj.: TEUR 536)	2.828.613,61	536
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
6. davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.675.777 (Vj.: TEUR 7.088)	7.791.023,72	7.210
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.222.109,56	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
8. davon an verbundene Unternehmen EUR 4.378.368 (Vj.: TEUR 4.946)	4.537.595,71	5.006
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.351,44	835
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.237.301,00	1.503
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>30.887.820,05</b>	<b>7.990</b>
12. Jahresüberschuss	30.887.820,05	7.990
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	114.081,01	333
<b>14 Bilanzgewinn</b>	<b>31.001.901,06</b>	<b>8.322</b>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2020

## AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.372,67	41
	<b>1.372,67</b>	<b>41</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.244,92	402
	<b>333.244,92</b>	<b>402</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.488.215,09	82.810
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	204.366.094,15	242.566
3. Sonstige Ausleihungen	3.846.015,87	4.987
	<b>261.700.325,11</b>	<b>330.364</b>
	<b>262.034.942,70</b>	<b>330.807</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	115
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	193.335.388,21	154.213
3. Sonstige Vermögensgegenstände	440.807,98	89
	<b>193.776.196,19</b>	<b>154.416</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>145.467.379,13</b>	<b>77.200</b>
	<b>339.243.575,32</b>	<b>231.617</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>0,00</b>	<b>6</b>
	<b>601.278.518,02</b>	<b>562.429</b>

## BILANZ

zum 31. Dezember 2020

### PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>136.802.552,00</b>	<b>136.803</b>
Bedingtes Kapital: EUR 68.400.000,00 (Vj.: TEUR 68.400)		
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>106.996.294,55</b>	<b>106.996</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>31.001.901,06</b>	<b>8.322</b>
	<b>274.800.747,61</b>	<b>252.121</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	8.278.149,50	1.703
2. Sonstige Rückstellungen	7.690.795,92	2.801
	<b>15.968.945,42</b>	<b>4.503</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.586,59	139
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	310.487.238,40	305.666
	<b>310.508.824,99</b>	<b>305.805</b>
	<b>601.278.518,02</b>	<b>562.429</b>

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

## **1. ALLGEMEINES**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

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

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

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM AG für das Geschäftsjahr 2020 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der WCM AG sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020 stehen auch im Internet unter [www.wcm.de](http://www.wcm.de) zur Verfügung.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das **Grundkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



### 3. AKTIVA

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

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

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

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

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen Darlehen an Tochtergesellschaften, damit diese Darlehen gegenüber Kreditinstituten tilgen können. Die Darlehen an die Tochtergesellschaften haben einen Zinssatz zwischen 1,67 % p.a. und 2,67 % p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 bzw. 28. Juni 2026. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Summe von TEUR 27.153 durch Aufrechnung mit Ansprüchen gegenüber WCM-Tochtergesellschaften abgelöst. Im Rahmen des Verkaufs der Anteile an der Triangel GmbH wurde zudem ein Darlehen in Höhe von TEUR 11.113 verkauft.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Beteiligungsgesellschaften Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville am Rhein-Rauenthal, in Höhe von TEUR 1.400 (Vj.: TEUR 2.541), River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 810 (Vj.: TEUR 810) sowie die Ehlerding Stiftung, Hamburg, in Höhe von TEUR 1.636 (Vj.: TEUR 1.636).

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

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

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** enthalten Darlehen für den Erwerb von Objektgesellschaften. Diese Rahmen-Darlehensverträge in Höhe von TEUR 176.175 (Vj.: TEUR 153.045) sind jederzeit rückzahlbar. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass die Forderungen über den Stichtag 31. Dezember 2021 hinaus Bestand haben werden. Darüber hinaus enthält dieser Bilanzposten Forderungen aus Ergebnisabführungen, Forderungen aus Cash-Pooling sowie übrige Forderungen von insgesamt TEUR 17.160 (Vj.: TEUR 1.168).

#### 4. PASSIVA

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

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
I. Gezeichnetes Kapital	136.802.552,00	136.802.552,00	0,00
II. Kapitalrücklage	106.996.294,55	106.996.294,55	0,00
III. Bilanzgewinn	31.001.901,06	8.322.234,13	22.679.666,93

Die **Kapitalrücklage** ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen. **Der Bilanzgewinn** zum 31. Dezember 2020 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 30.888 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 114. Die Dividendenausschüttung für 2019 (TEUR 8.208) im Jahr 2020 hat den vorgelegten Bilanzgewinn des Vorjahres gemindert.

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

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

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

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 7.691 (Vj.: TEUR 2.801) betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen aus dem Verkauf der Triangel GmbH (TEUR 3.692) sowie Verpflichtungen aus den im Vorjahr erfolgten Verkäufen von Gesellschaften (TEUR 2.615) und ausstehende Rechnungen (TEUR 1.383).

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Laufzeiten:

	31.12.2020				31.12.2019			
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit		
Verbindlichkeiten in TEUR		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen	22	22	0	0	139	139	0	0
<b>Summe</b>	<b>310.509</b>	<b>120.181</b>	<b>131.483</b>	<b>58.845</b>	<b>305.804</b>	<b>50.475</b>	<b>196.483</b>	<b>58.845</b>

Besicherungen von Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 310.487 (Vj.: TEUR 305.665)** betreffen in Höhe von TEUR 190.328 (Vj.: TEUR 255.328) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG. Darüber hinaus bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber WCM-Tochtergesellschaften aus Rahmendarlehensverträgen in Höhe von TEUR 1.006 (Vj.: TEUR 21.602). Im Geschäftsjahr 2020 wurden Verbindlichkeiten aus Rahmendarlehensverträgen in Höhe von TEUR 25.445 abgelöst, davon TEUR 24.696 im Rahmen von Aufrechnung mit bestehenden Ausleihungen und Forderungen. Die Cash-Pooling-Verbindlichkeiten betragen TEUR 118.877 (Vj.: TEUR 28.607). Darüber hinaus bestehen übrige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 276 (Vj.: TEUR 129).

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2020 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von Mio. EUR 164, die in voller Höhe auf die Körperschaftsteuer entfallen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass aufgrund der mittelbaren Übernahme der WCM AG durch die AROUNDTOWN S.A., Luxemburg, ein teilweiser Verlustuntergang eingetreten ist. In dessen Folge und unter Berücksichtigung der laufenden Verlustverrechnung des Berichtsjahres sind die im Vorjahr noch vorhandenen vortragsfähigen Gewerbeverluste voraussichtlich untergegangen, ebenso wie ein Teil der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge.

Aktive latente Steuern ergeben sich insbesondere aufgrund der genannten steuerlichen Verlustvorträge. Bei der Bewertung wurde ein Steuersatz von insgesamt 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %) zugrunde gelegt. Ein Aktivüberhang der latenten Steuern wird in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt.

## **5. ERTRÄGE**

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 99 betreffen Erlöse im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Nachmieters für einen von der WCM AG frühzeitig gekündigten Mietvertrag. Gemäß den getroffenen Vereinbarungen stehen der WCM AG für die Restlaufzeit des ursprünglichen Mietvertrages 50 % der Mehrmiete zu, die aus der vermittelten Nachvermietung resultieren.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 38.554 resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Tochtergesellschaft (TEUR 38.080).

**Erträge aus Beteiligungen** ergeben sich aus der Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften in Höhe von TEUR 2.829 (Vj.: TEUR 536).

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** betragen im Geschäftsjahr TEUR 7.791 (Vj.: 7.210). Davon entfallen TEUR 7.676 (Vj.: 7.088) auf verbundene Unternehmen.

## 6. AUFWENDUNGEN

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 108 (Vj.: TEUR 176).

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

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** der WCM AG betragen TEUR 4.222. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Betroffen waren insbesondere Anteile an Tochtergesellschaften mit Einzelhandelsimmobilien, deren Wertentwicklung 2020 rückläufig war.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 352 (Vj.: TEUR 674), aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN TEUR 500 (Vj.: TEUR 500), der Vergütung des Aufsichtsrates TEUR 131 (Vj.: TEUR 133), periodenfremde Aufwendungen im Zusammenhang mit im Vorjahr veräußerten Tochtergesellschaften von TEUR 756 sowie übrige periodenfremde Aufwendungen von TEUR 332.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Zinsen an verbundene Unternehmen von TEUR 4.378 (Vj.: TEUR 4.946).

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

## **7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

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

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

### **8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE**

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

### **8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Die Gesellschaft hat seit 2013 einen Mietvertrag über Freiflächen in Dresden abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit und endet am 31. August 2023. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 64.

## **9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN**

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

Im Geschäftsjahr 2020 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Mit der Ehlerding Stiftung, Hamburg (Mitglied des Vorstandes ist das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding), besteht zum 31. Dezember 2020 ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.636 mit einem vereinbarten Zinssatz von 2,2 %.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN als Darlehensgeberin und der WCM AG als Darlehensnehmerin geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2020 wurde von der WCM eine Teilrückzahlung in Höhe von TEUR 65.000 vorgenommen. Diese erfolgte im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Veräußerung von sechs Gesellschaften. Die WCM kann nun auf die von der TLG IMMOBILIEN bereitgestellten finanziellen Mittel zur Gewährung von Gesellschafterdarlehen an diese veräußerten Gesellschaften verzichten.

Am 15. März 2018 wurde ein weiterer Darlehensvertrag mit der TLG IMMOBILIEN über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97 % geschlossen. Zum 31. Dezember 2020 sind somit insgesamt TEUR 131.483 von der WCM AG abgerufen.

Zuletzt wurde am 25. Juni 2019 zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM AG ein Darlehensvertrag über TEUR 58.845 abgeschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,75 % p.a. verzinst.

Am 12. Juni 2018 wurde ein Cash-Pooling-Vertrag zwischen der WCM AG und einem Großteil ihrer mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften geschlossen. Die WCM AG fungiert dabei als Cash-Pool-Führerin. Dies ermöglicht den beteiligten Gesellschaften, kurzfristige Liquiditätsengpässe durch Zugriff auf Guthaben anderer Cash-Pool-Teilnehmer zu decken. Die Ausleihungen werden dabei zu marktüblichen Konditionen verzinst.

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 Verwaltungsaktivitäten der WCM AG werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 sind der WCM AG dadurch Aufwendungen in Höhe von TEUR 500 (Vj.: TEUR 500) entstanden. Davon sind TEUR 125 (Vj.: TEUR 125) zum 31. Dezember 2020 noch nicht bezahlt und werden in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

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

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

## **10. NACHTRAGSBERICHT**

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

Zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Abschlusses ergaben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

## **11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

## **12. ANZAHL MITARBEITER**

Die WCM AG beschäftigte im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter.

## **13. VORSTAND**

Als Vorstände sind berufen:

- Kathrin von Woisky, Finance Director der TLG IMMOBILIEN AG und CFO der WCM AG (seit dem 1. November 2020)
- Armin Heidenreich, General Counsel der TLG IMMOBILIEN AG und COO der WCM AG (seit dem 1. November 2020).

Herr Benjamin Mertens (CFO) und Herr Dr. Thorsten Deblitz (COO) sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2020 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden.



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

Die Vorstände erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung von der WCM AG.

## 14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

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

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

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

Mitbegründer und Managing Partner der Vermont  
Partners AG, Schweiz

### **Sascha Hettrich (FRICS)**

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	<b>bis 31.12.2020</b> bis 30.11.2020 Vorsitzender bis 31.12.2020 Mitglied
Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied im Prüfungsausschuss der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	bis 16.11.2020
Member of the Board of Directors, VIVION Investments S.à r.l., Luxemburg	
Member of the Board of Directors, Golden Capital Partners S.A., Luxemburg	
Geschäftsführender Gesellschafter der HETTRICH TOMORROW GmbH, Berlin	
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin	

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2020 TEUR 120 (Vj.: TEUR 120) netto ohne Umsatzsteuer.

## 15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages den außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, eine feste jährliche Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende (die „Garantiedividende“). Diese beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass von dem Nettoausgleichsbetrag, soweit gesetzlich vorgeschrieben, ggf. anfallende Quellensteuern (z.B. Kapitalertragsteuern) einbehalten werden. Die Garantiedividende für das vorherige Geschäftsjahr ist jeweils am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der WCM AG fällig. Die Garantiedividende für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr ist nach der abzuhaltenden ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2021 fällig. Soweit die für ein Geschäftsjahr durch die WCM AG gezahlte Dividende pro Aktie (einschließlich etwaiger Vorauszahlungen hierauf) hinter dem Nettoausgleichsbetrag zurückbleibt, werden die außenstehenden Aktionäre einen der jeweiligen Differenz entsprechenden Ausgleichsbetrag von der TLG IMMOBILIEN AG erhalten.

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,11 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2020 von Mio. EUR 15 auszuschütten. Die Höhe der Dividende hängt dabei von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

## 16. ANTEILSBESITZ

Die WCM AG ist zum 31. Dezember 2020 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt.

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

<sup>1</sup> Gesellschaften werden gemäß §264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

<sup>2</sup> Gesellschaften werden gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

<sup>3</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

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

Mit Wirkung zum 17. Dezember 2020 wurden sämtliche Anteile an der Triangel GmbH veräußert.

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

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der WCM AG bis Ende 2020 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG - n.F.) mitgeteilt worden sind.

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

2020 gab es keine Stimmrechtsmitteilung.

## **18. CORPORATE GOVERNANCE**

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

## **19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT**

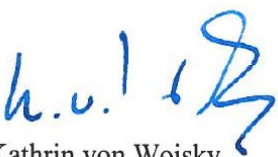
Seit dem 6. Oktober 2017 ist die WCM AG im Mehrheitsbesitz der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin. Die WCM AG wird seitdem in den Konzernabschluss der TLG einbezogen.

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

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


Am 19. Februar 2020 hat die Arountown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG – und somit über die WCM AG als deren Tochtergesellschaft – erlangt. Die Arountown SA, Luxemburg stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis an Unternehmen auf, in den die WCM AG einbezogen wird. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

Frankfurt am Main, 31. März 2021



Kathrin von Woisky,

Chief Financial Officer (CFO)



Armin Heidenreich,

Chief Operating Officer (COO)

# ANLAGESPIEGEL

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	300.164,21	0,00	0,00	300.164,21
	<b>300.164,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300.164,21</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	932.383,74	0,00	0,00	932.383,74
	<b>932.383,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>932.383,74</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	82.809.751,04	25.000,00	25.124.426,39	57.710.324,65
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	242.566.379,62	32.315.483,89	70.515.769,36	204.366.094,15
3. Sonstige Ausleihungen	4.987.384,72	35.237,10	1.176.605,95	3.846.015,87
	<b>330.363.515,38</b>	<b>32.375.720,99</b>	<b>96.816.801,70</b>	<b>265.922.434,67</b>
	<b>331.596.063,33</b>	<b>32.375.720,99</b>	<b>96.816.801,70</b>	<b>267.154.982,62</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	259.424,68	39.366,86	298.791,54	1.372,67	40.739,53
	<b>259.424,68</b>	<b>39.366,86</b>	<b>298.791,54</b>	<b>1.372,67</b>	<b>40.739,53</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	530.082,26	69.056,56	599.138,82	333.244,92	402.301,48
	<b>530.082,26</b>	<b>69.056,56</b>	<b>599.138,82</b>	<b>333.244,92</b>	<b>402.301,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	4.222.109,56	4.222.109,56	53.488.215,09	82.809.751,04
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	204.366.094,15	242.566.379,62
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	3.846.015,87	4.987.384,72
	<b>0,00</b>	<b>4.222.109,56</b>	<b>4.222.109,56</b>	<b>261.700.325,11</b>	<b>330.363.515,38</b>
	<b>789.506,94</b>	<b>4.330.532,98</b>	<b>5.120.039,92</b>	<b>262.034.942,70</b>	<b>330.806.556,39</b>

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

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



## LAGEBERICHT

<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....</b>	<b>27</b>
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE .....	27
1.2 STEUERUNGSSYSTEME .....	28
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT.....</b>	<b>29</b>
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .....	29
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE .....	29
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT .....	30
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT .....	31
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF .....	31
2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	33
2.3.1 ERTRAGSLAGE .....	33
2.3.2 FINANZLAGE.....	34
2.3.3 VERMÖGENSLAGE .....	35
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....	36
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	40
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT.....</b>	<b>41</b>
3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	41
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM .....	41
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN .....	45
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....	54
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	55
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE .....	55
3.1.6 CHANCENBERICHT .....	56
3.2 PROGNOSEBERICHT .....	57
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIEN- MÄRKTE .....	57
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG .....	58
<b>4. CORPORATE GOVERNANCE .....</b>	<b>60</b>
4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....	60
4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT .....	60

4.3	VERGÜTUNGSBERICHT .....	61
4.3.1	VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND .....	61
4.3.2	VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES .....	61
4.3.3	VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER .....	61
4.3.4	SONSTIGES .....	62
4.3.5	VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES .....	62
4.3.6	VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES .....	62
4.3.7	SONSTIGES .....	62
<b>5.</b>	<b>ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN .....</b>	<b>63</b>
5.1	ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS .....	63
5.2	WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN .....	63
5.3	BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG .....	63
5.4	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN ..	64
5.5	BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN .....	64
5.6	CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGS- VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHME-ANGEBOTES ..	65
<b>6.</b>	<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB .....</b>	<b>65</b>
<b>7.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB .....</b>	<b>67</b>
7.1	ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS .....	68
7.2	FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS .....	69
7.3	VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS .....	70
7.4	RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS .....	71
7.5	PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS .....	71

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seit dem 1. März 2018 im Rahmen eines Konzerngeschäftsbesorgungsvertrages durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen. Die WCM verfügt daher nicht über eigenes Personal.

#### **Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG**

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

- **Portfoliomanagement**

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

- **Asset Management**

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

- **Property Management**

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

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

- **Transaktionsmanagement**

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

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

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

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

## **1.2 STEUERUNGSSYSTEME**

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

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

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

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

#### **2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

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

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

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

## 2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

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

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

Andererseits verschoben Immobilienentwickler zunehmend ihre Neubaupläne. 2020 betrug die Fertigstellung von Büroimmobilien in den „Big 7“ fast 1,5 Millionen m<sup>2</sup> und lag damit um 29 % über dem Volumen von 2019. 84 % dieses Volumens war 2020 zur Zeit der Fertigstellung bereits vermietet oder im Eigentum von Selbstnutzern. Für die nächsten Jahre, bis 2022, befinden sich weitere 4,5 Millionen m<sup>2</sup> entweder im Bau oder in der Planungsphase; von diesen sind bereits 50 % vorvermietet.

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

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

### 2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt hat sich 2020 leicht stabilisiert und verzeichnete ein Ergebnis von 384.400 m<sup>2</sup>. Damit lag das Vermietungsvolumen ca. 25 % unter dem Vergleichszeitraum 2019. Der Lockdown hat zu einer deutlichen Umsatzverschiebung vom stationären zum Online-Handel geführt.

Im Jahr 2020 hatten die „Big 10“-Städte („Big 10“: Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Leipzig, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Nürnberg und Hannover) einen Anteil von rund einem Drittel am gesamten Vermietungsvolumen von 127.300 m<sup>2</sup>, das seit Jahren rückläufig ist. Trotz der rückläufigen Zahlen konnten die meisten Großstädte ihr Einzelergebnis verbessern, wobei Düsseldorf (23.700 m<sup>2</sup>), Hamburg (22.700 m<sup>2</sup>), Stuttgart (6.500 m<sup>2</sup>) und Nürnberg (3.800 m<sup>2</sup>) am meisten zulegen konnten. Dies liegt daran, dass internationale Einzelhändler die deutschen Großstädte weiterhin als attraktive Expansionsziele ansehen.

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

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

## Portfolioübersicht

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

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

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

<sup>1</sup> Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

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

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

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



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

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

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.2 FINANZLAGE

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

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

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

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

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

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

### 2.3.3 VERMÖGENSLAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

#### **FFO Entwicklung**

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

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

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

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

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

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

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

## Loan to value (LTV)

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

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

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

### Net Asset Value (NAV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Portfolio</b>	<b>Marktwert</b>	<b>Anteil am Gesamtportfolio</b>	<b>% der hinzurechneten latenten Steuern</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40, IAS 2, abzgl. Einzelhandel)	293,12	60 %	100 %
Einzelhandelsimmobilien	191,76	40 %	0
<b>Gesamt</b>	<b>484,88</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

### **2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

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

Die WCM und ihre Tochtergesellschaften haben 2018 mit der TLG IMMOBILIEN einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG IMMOBILIEN gegen



eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Seitdem übernimmt die TLG IMMOBILIEN sämtliche operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG- und WCM-Konzern.

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

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

#### **3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

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

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

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

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

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

### **Risikoidentifizierung**

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

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

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

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

## Risikoanalyse und Quantifizierung

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

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

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

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

### **Risikokommunikation**

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

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

### **Risikosteuerung**

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

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

### **Risikokontrolle**

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

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

Im Berichtsjahr 2020 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

## 3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Geschäftstätigkeit der WCM ist verbunden mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die WCM Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen globalpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z.B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken. Das wiederum kann weitreichende Veränderungen u.a. der Immobilienbewertung, der Vermietungssituation, der Transaktionsvolumina und der Liquidität nach sich ziehen. Sich aus der COVID-19-Pandemie ergebende Risiken werden jeweils bei den einzelnen Risiken berücksichtigt.

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

### **Immobilienpezifische 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 verborgene 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 von Transaktionsrisiken als unwesentlich eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird auf Grund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen ebenfalls als unwesentlich eingeschätzt.

### **Mietausfall**

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Das Mietausfallrisiko hat generell ein mittleres Schadenpotenzial. Trotz COVID-19 konnten jedoch bisher hohe und stabile Mieteinnahmen verzeichnet werden, die im Vergleich zu den Vorjahren (vor Ausbruch der Pandemie) nur unwesentlich zurückgegangen sind. Daher wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

### **Vermietungsrisiko**

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie möglichst langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifizierung auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Da die

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

## **Umwelt und Altlasten**

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

## **Immobilienbewirtschaftung**

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

Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Im Berichtsjahr wird unverändert von einer mittleren Schadenshöhe bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

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

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

können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Das Schadenspotenzial wird als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.

### **Investitionen**

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

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

### **Immobilienbewertung**

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

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



Die Folgen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienbewertung sind derzeit nicht absehbar. Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen aufgrund geänderter Home-Office-Regelungen, denen jedoch Aussichten auf eine Normalisierung der Situation durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen gegenübersteht. Unter Berücksichtigung der zukünftigen möglichen Auswirkungen wird das Schadenspotenzial als sehr hoch und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

### **Beteiligungsrisiko**

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

### **Finanzierung**

Mit der Geschäftstätigkeit der WCM können auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z.B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz be-

reits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

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

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

### **Liquidität**

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, steht im besonderen Fokus der Gesamtkonzernsteuerung. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Forecast-Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z.B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als gering eingeschätzt und die potenzielle Schadenshöhe eines möglichen Liquiditätsengpasses kann aufgrund der günstigen Entwicklung der Liquidität des WCM-Konzerns auf unwesentlich herabgestuft werden.

## **Steuerrisiko**

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

## **Gesetzgebungsrisiko**

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

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

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

### **Prozesskosten und Fristen**

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

### **Presse und Image**

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke WCM führen und den Aktienkurs beeinflussen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich eingestuft, das Schadenspotenzial jedoch auf mittlerem Niveau eingeschätzt.

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

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

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien.

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

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 ergibt sich gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen ein sehr hohes Schadenspotenzial. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

### **Externe und interne Straftaten**

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

### **Risiken aus höherer Gewalt**

Durch höhere Gewalt wie z.B. Naturkatastrophen, Brände oder Überschwemmungen können Schäden am Eigentum der WCM entstehen, für die kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz besteht. Dem wird durch Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf Brandschutz, Schutz vor Einbruch und Diebstahl, regelmäßige Datensicherungen sowie Versicherungen Rechnung getragen, sodass das Risiko hieraus unverändert als unwesentlich eingeschätzt wird. Die sich aus der COVID-19-Pandemie ergehenden Risiken wurden bei der Betrachtung der Einzelrisiken berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE**

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

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

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

### **3.1.6 CHANCENBERICHT**

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

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

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

Im Bereich Vermietung sorgt eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen Bestandsmietern auf einem hohen Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur marktadäquaten Vermietung und Optimierung von Flächenstrukturen, u.a. durch die Nutzung höherer technologischer Standards. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger zu binden.



## 3.2 PROGNOSEBERICHT

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

### 3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

#### **Gesamtwirtschaft**

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

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

#### **Immobilienmarkt**

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

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

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

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

### **3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. CORPORATE GOVERNANCE**

### **4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

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

### **4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT**

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

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

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

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

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

## **4.3 VERGÜTUNGSBERICHT**

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

### **4.3.1 VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND**

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

### **4.3.2 VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES**

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

### **4.3.3 VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER**

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

Anstellung bei der TLG IMMOBLIEN AG einen jährlichen Bonus, der sich an der Unternehmensentwicklung orientiert.

#### **4.3.4 SONSTIGES**

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

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

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

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

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

#### **4.3.7 SONSTIGES**

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## **5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN**

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

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Grundkapital EUR 136.802.552,00, eingeteilt in 136.802.552 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

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

Am 31. Dezember 2020 hält die TLG IMMOBILIEN AG 93,02 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (Bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde 2020 nicht in Anspruch genommen.

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

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



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

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

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

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

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

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

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

sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 31. März 2021

  
Kathrin von Woisky

Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

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

Für die WCM stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS wie FFO, LTV und die Net Tangible Assets (EPRA NTA, Vj.: EPRA NAV) die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

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

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

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

## 7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

Die WCM AG erzielte 2020 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

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

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

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

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

## 7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 45,7 % (Vj.: 44,8 %) mit Eigenkapital, zu 31,7 % (Vj.: 45,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr im Wesentlichen aus von der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN gewährten Darlehen zur Finanzierung der Tochtergesellschaften. Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht ggü. mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften.

## **7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS**

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

## **7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS**

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

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

Frankfurt am Main, 31. März 2021

  
Kathrin von Woisky

Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS**

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und der Bilanz zum

31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und die in Abschnitt „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Angaben nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen

steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ sowie „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung

unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

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

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

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

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile an Gesellschaften, deren ausschließliche Geschäftstätigkeit die direkte oder indirekte Bestandshaltung von Immobilien ist. Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

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

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

### **Prüferisches Vorgehen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verweis auf zugehörige Angaben**

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

### **Sonstige Informationen**

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats nach § 171 Abs. 2 AktG und die Entsprechenserklärung des Aufsichtsrats zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i. V. m. § 315d HGB, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, sowie die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns im Abschnitt „4.2 Frauenquote und Diversität“ und in Abschnitt „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ enthaltenen Informationen.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen



Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;

- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

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

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

#### **Prüfungsurteil**

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

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von

Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des geprüften Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ermöglichen.

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

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

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

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

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

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.“

Berlin, 1. April 2021

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Przymusinski

Wirtschaftsprüfer