

**JAHRESABSCHLUSS UND ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2022 DER WCM
BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-
AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN**

Inhalt

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	6
BILANZ	7
ANHANG DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN	9
1. ALLGEMEINES	9
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
3. AKTIVA	11
4. PASSIVA	13
5. ERTRÄGE	15
6. AUFWENDUNGEN	15
7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	16
8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	17
8.1 WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE	17
8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	17
9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN	17
10. NACHTRAGSBERICHT	19
11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	19
12. ANZAHL MITARBEITER	19
13. VORSTAND	19
14. AUFSICHTSRAT	19
15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	21
16. ANTEILSBESITZ	22
17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG	23
18. CORPORATE GOVERNANCE	23
19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT	23
ANLAGENSPIEGEL	25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022	27
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	27
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	27
1.2 STEUERUNGSSYSTEME	28
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	30
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	30
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	30
2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	30
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT	30
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	31
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	32
2.3.1 ERTRAGSLAGE	32
2.3.2 FINANZLAGE	34
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	35
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	37
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	39
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	40
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	40
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM	40
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	43
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS	54
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN	55
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE	55
3.1.6 CHANCENBERICHT	56

3.2 PROGNOSEBERICHT	56
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE.....	57
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	58
4. CORPORATE GOVERNANCE	59
4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	59
4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	59
4.3 VERGÜTUNGSBERICHT	59
4.3.1 VORSTAND	60
4.3.2 AUFSICHTSRAT.....	61
5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN.....	64
5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS	64
5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN	64
5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG.....	64
5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN..	65
5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN.....	65
5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES.....	65
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.....	66
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	67
7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	67
7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	69
7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	70

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	71
7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS	71

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	101.031,71	95
2. Sonstige betriebliche Erträge	211.897,68	606
	312.929,39	701
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	48.561,95	56
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	3.793.326,03	0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.282.415,12	1.821
	-4.811.373,71	-1.176
5. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.717.848,39 (Vj. TEUR 1.189)	1.717.848,39	1.189
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.913.214,22 (Vj. TEUR 3.039)	2.973.727,30	3.125
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.203.070,60 (Vj. TEUR 4.118)	4.205.522,31	4.118
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	8.183.973,79	6.209
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen EUR 901.382,89 (Vj. TEUR 2.546)	975.269,80	3.013
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	110,21	1
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.020.486,03	177
12. Ergebnis nach Steuern	-6.094.115,54	-2.144
13. Erträge aus Verlustübernahme	5.897.600,26	0
14. Jahresfehlbetrag	-196.515,28	-2.144
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	196.515,28	15.954
16. Bilanzgewinn	0,00	13.810

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	700,34	1
	700,34	1
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.490,36	277
	209.490,36	277
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	40.020.968,60	47.379
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	151.703.745,70	170.953
3. Sonstige Ausleihungen	2.209.692,58	3.846
	193.934.406,88	222.178
	194.144.597,58	222.456
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	212.547.694,90	219.185
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.410.031,44	879
	214.957.726,34	220.064
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.095.842,72	109.931
	417.198.166,64	552.451

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	150.482.807,00	150.483
Bedingtes Kapital: EUR 0,00 (Vj. TEUR 68.400)		
II. Kapitalrücklage	161.033.301,80	161.033
III. Bilanzgewinn	0,00	13.810
	311.516.108,80	325.326
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	413.750,00	8.278
2. Sonstige Rückstellungen	862.611,19	2.305
	1.276.361,19	10.583
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	123
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	95.612.972,20	216.419
3. Sonstige Verbindlichkeiten	8.792.724,45	0
davon aus Steuern EUR 8.792.724,45 (Vj. TEUR 0)		
	104.405.696,65	216.542
	417.198.166,64	552.451

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

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 des Amtsgerichts Frankfurt am Main 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. 5 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der WCM AG für das Geschäftsjahr 2022 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der WCM AG sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022 stehen auch im Internet unter www.wcm.de zur Verfügung.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

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 immateriellen Vermögenswerten wird die Abschreibung pro rata temporis verrechnet.

Die **Sachanlagen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert 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 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

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 externen Gutachtern 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.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Bilanzstichtag zu ihrem Nennwert bilanziert.

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

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.

Das **Grundkapital und die Kapitalrücklage** sind 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.

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 1,45 % p.a. und 2,67 % p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 bzw. 28. Juni 2026. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Darlehen in Höhe von TEUR 20.180 zurückgezahlt. Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 627 wurden im Zusammenhang mit der Abwertung einer Beteiligung abgeschrieben. Zudem hat die WCM AG vier Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 1.558, die zuvor durch den Minderheitsgesellschafter Ehlerding Stiftung, Hamburg, ausgegeben wurden, im Rahmen des Verkaufs der Minderheitenanteile übernommen. Die vier Darlehen haben jeweils einen Zinssatz von 4,00 % p.a. Die Rückzahlung erfolgt in einer Summe, sobald die WCM AG nicht mehr an der jeweiligen Gesellschaft beteiligt ist.

Die sonstigen Ausleihungen sind Darlehen an Minderheitsgesellschafter von den Beteiligungsgesellschaften Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville am Rhein-Rauenthal, in Höhe von TEUR 1.400 (Vj.: TEUR 1.400) sowie River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 810 (Vj.: TEUR 810). Das Darlehen an die Ehlerding Stiftung, Hamburg, wurde im Rahmen des Verkaufs der Minderheitenanteile mit der Übernahme der Darlehen, die die Stiftung ausgegeben hat, verrechnet. Der Restbetrag wurde zurückgezahlt. 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.

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 im Wesentlichen Darlehen für den Erwerb von Objektgesellschaften. Diese Rahmendarlehensverträge in Höhe von

TEUR 203.667 (Vj.: TEUR 210.931) sind jederzeit rückzahlbar. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass die Forderungen über den Stichtag 31. Dezember 2023 hinaus Bestand haben werden. Darüber hinaus enthält dieser Bilanzposten kurzfristige Forderungen aus Ergebnisabführungen, Forderungen aus Cash-Pooling sowie übrige Forderungen von insgesamt TEUR 2.983 (Vj.: TEUR 8.254). Aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages mit der TLG IMMOBILIEN AG weist die WCM AG unter diesem Bilanzposten auch einen entsprechenden Verlustausgleichsanspruch gemäß § 302 Abs. 1 AktG in Höhe von TEUR 5.898 aus.

4. PASSIVA

Die WCM AG ist mit einem Grundkapital von TEUR 150.483 ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 150.482.807 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
I. Gezeichnetes Kapital	150.482.807,00	150.482.807,00	0,00
II. Kapitalrücklage	161.033.301,80	161.033.301,80	0,00
III. Bilanzgewinn	0,00	13.809.550,61	-13.809.550,61

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

Die Kapitalrücklage ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen. Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR -197 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 197. Die Dividende für 2021 (TEUR 13.613) die im Rahmen der Hauptversammlung am 28. Juli 2022 beschlossen wurde, hat den Bilanzgewinn des Vorjahres entsprechend gemindert.

In 2022 wurden keine Kapitalmaßnahmen durchgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 863 (Vj.: TEUR 2.305) betreffen im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit in Vorjahren verkauften

Tochtergesellschaften (TEUR 666, Vj.: TEUR 2.030). Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von TEUR 197 (Vj.: TEUR 275).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2022				31.12.2021			
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	123	123	0	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	95.613	85.613	10.000	0	216.419	87.311	129.108	0
sonstige Verbindlichkeiten	8.793	8.793	0	0	0	0	0	0
Summe	104.406	94.406	10.000	0	216.542	87.434	129.108	0

Besicherungen von Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 95.613 (Vj.: TEUR 216.419) betreffen in Höhe von TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 144.157) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG. Darüber hinaus bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber WCM Tochtergesellschaften aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 85.484 (Vj.: TEUR 72.109) und übrige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 129 (Vj.: TEUR 129). Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich aus kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten.

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

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 101 (Vj.: TEUR 95) 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 212 (Vj.: TEUR 606) resultieren aus der Wertaufholung einer Beteiligung an einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 199 (Vj. TEUR 0) gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB und Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 13 (Vj. 585).

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit und unter entsprechender Anpassung des Vorjahresausweises werden Zinsen für Ausleihungen seit dem Geschäftsjahr 2022 nicht mehr saldiert mit anderen Zinserträgen im Posten "Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" ausgewiesen sondern es erfolgt nunmehr ein separater Ausweis im Posten "Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens".

Aufgrund des bestehenden Beherrschungsvertrages mit der TLG IMMOBILIEN AG weist die WCM AG unter den Erträgen aus Verlustübernahme einen entsprechenden Verlustausgleichsanspruch gemäß § 302 Abs. 1 AktG in Höhe von TEUR 5.898 aus.

6. AUFWENDUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 49 (Vj.: TEUR 56).

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betragen TEUR 3.793 (Vj. TEUR 0) und enthalten im Wesentlichen außergewöhnliche Aufwendungen in Form von

Abschreibungen von Forderungen gegen eine Tochtergesellschaft auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert (TEUR 3.530).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der WCM AG betragen TEUR 8.184 (Vj.: TEUR 6.209) und sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Anteile an zwei Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Betroffen waren zum einen Anteile an einer Tochtergesellschaft mit einer Büroimmobilie, die aufgrund von Leerstand und einer negativen Marktentwicklung eine rückläufige Wertentwicklung hatte. Zum anderen waren Anteile an einer Tochtergesellschaft mit einer Einzelhandelsimmobilie betroffen, deren Wertentwicklung in 2022 ebenfalls rückläufig war.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausbuchung von Forderungen für Kapitalertragssteuer (TEUR 331) sowie übrige periodenfremde Aufwendungen von TEUR 103.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Zinsen an verbundene Unternehmen von TEUR 901 (Vj.: TEUR 2.546), die aufgrund der Teilrückzahlung des Darlehens der TLG IMMOBILIEN AG zurückgegangen sind.

In Folge eines deutlich höheren zu versteuernden Einkommens 2022 belaufen sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf TEUR 1.020 (Vj.: 177), davon sind TEUR 1.012 (Vj. TEUR 0) periodenfremde Erträge.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die WCM AG haftet gegenüber denjenigen verbundenen Unternehmen, für die für Zwecke der Befreiungsregelung nach § 264 Abs. 3 HGB eine Einstandspflicht erklärt wurde, in Höhe der bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der ausreichenden Liquidität 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 2023 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 16.

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. Aufgrund dieses Vertrages ist die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet, für den Verlust der WCM einzustehen, soweit dieser nicht durch andere Gewinnrücklagen oder einen Gewinnvortrag aus dem Vorjahr ausgeglichen wird. Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Erträge aus Verlustübernahme auf TEUR 5.898.

Im Geschäftsjahr 2022 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2021 wurde von der WCM eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 45.105 vorgenommen. In 2022 wurde ein weiterer Betrag in Höhe von TEUR 70.814 zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2022 sind somit TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 80.815) von der WCM AG abgerufen.

Darüber hinaus wurde am 15. März 2018 ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97 % p.a.

geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 waren insgesamt TEUR 5.564 von der WCM AG abgerufen. Das Darlehen wurde im Januar 2022 vollständig zurückgezahlt.

Zuletzt wurde am 25. Juni 2019 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeberin und der WCM AG ein dritter Darlehensvertrag über rd. TEUR 58.845 geschlossen. Das Darlehen war zum 28. Juni 2026 endfällig und wurde über die Laufzeit mit 1,75 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2021 wurde auch hier eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 16.115 vorgenommen. Im Januar 2022 wurde das Darlehen dann ebenfalls vollständig zurückgezahlt.

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 Liquiditätseingänge 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 2022 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 2022 noch nicht bezahlt und werden in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

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

Zudem hat die WCM AG vier Darlehen an vier Tochtergesellschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.558, die zuvor durch den Minderheitsgesellschafter Ehlerding Stiftung, Hamburg, ausgegeben wurden, im Rahmen des Verkaufs der Minderheitenanteile übernommen.

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

10. NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Abschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Die Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren erfolgen zusammenfassend im Konzernabschluss der WCM AG, der im Unternehmensregister offengelegt wird.

12. ANZAHL MITARBEITER

Die WCM AG beschäftigte im Geschäftsjahr, wie im Vorjahr, keine Mitarbeiter.

13. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- Dvir Wolf, Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG und Mitglied des Vorstandes der WCM AG,
- Armin Heidenreich, General Counsel der TLG IMMOBILIEN AG und Mitglied des Vorstandes der WCM AG.

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:

Herr Frank Roseen
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

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

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates, Premia Properties REIC, Griechenland

Mitglied des Verwaltungsrates, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

Herr David Maimon
(stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

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

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

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

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Frau Sarit Meir

seit 17. März 2022

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

seit 17. März 2022

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2022 TEUR 117 (Vj.: TEUR 100) 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 2022 endende Geschäftsjahr ist nach der abzuhaltenden ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023 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. Für das Geschäftsjahr 2022 wird keine Dividende ausgeschüttet, da zum 31. Dezember 2022 kein Bilanzgewinn ausgewiesen wird. Somit wird es für das Geschäftsjahr 2022 nur zu einer Ausschüttung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter durch die TLG IMMOBILIEN AG kommen.

16. ANTEILSBESITZ

Die WCM AG ist zum 31. Dezember 2022 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt.

	Name und Sitz der Gesellschaft	Anteils- besitz	Eigenkapital am 31.12.2022 in TEUR	Ergebnis des Geschäfts- jahres 2022 in TEUR	Anteils- besitz direkt/ indirekt
1	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.025	825	indirekt
2	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.289	533	direkt
3	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.202	171	direkt
4	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	14.267	550	direkt
5	WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin ²	100,00%	105	66	indirekt
6	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-3.858	707	direkt
7	WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00%	299	204	direkt
8	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	5.179	4.572	direkt
9	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	7.088	6.199	direkt
10	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	17.859	826	direkt
11	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	4.760	-726	indirekt
12	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	5.738	-255	indirekt
13	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	5.948	-56	indirekt
14	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	4.598	38	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.929	17	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	4.989	-132	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin ^{1,4}	94,00%	5.593	19.922	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	1.280	247	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ² (ab 15.02.2023 WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	2.392	921	direkt
20	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90%	-547	-2.421	direkt
21	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	3.513	383	indirekt
22	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	-815	-556	indirekt
23	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.117	367	indirekt
24	WCM Properties 1 GmbH, Berlin ^{2,3}	100,00%	25	0	direkt
25	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	26.622	-1.415	indirekt
26	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%	50	-23	indirekt
27	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100,00%	319	68	indirekt
28	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,00%	-5	-26	indirekt
29	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	25	5.737	indirekt
30	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-237	-262	direkt

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

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

3) Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG

4) Abweichendes Geschäftsjahr (01. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 01. August 2022.

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

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 2022 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.

2022 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 im Bereich Investor Relations dauerhaft zur Verfügung.

19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Die TLG IMMOBILIEN AG als herrschendes Unternehmen und die WCM AG als beherrschtes Unternehmen haben am 6. Oktober 2017 einen Beherrschungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlungen der TLG IMMOBILIEN AG 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 Unternehmensregister offengelegt wird.

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

Frankfurt am Main, 28. März 2023

Dvir Wolf,

Mitglied des Vorstandes

Armin Heidenreich,

Mitglied des Vorstandes

ANLAGENSPIEGEL

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten			31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
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
	300.164,21	0,00	0,00	300.164,21
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	932.383,74	0,00	39.530,67	892.853,07
	932.383,74	0,00	39.530,67	892.853,07
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.810.324,65	0,00	0,00	57.810.324,65
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	170.952.615,71	1.557.746,39	20.179.809,87	152.330.552,23
3. Sonstige Ausleihungen	3.846.015,87	0,00	1.636.323,29	2.209.692,58
	232.608.956,23	1.557.746,39	21.816.133,16	212.350.569,46
	233.841.504,18	1.557.746,39	21.855.663,83	213.543.586,74

in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	299.127,70	336,17	0,00	0,00	299.463,87	700,34	1.036,51
	299.127,70	336,17	0,00	0,00	299.463,87	700,34	1.036,51
Sachanlagen							
Betriebs- und Geschäftsausstattung	655.192,83	48.225,78	20.055,90	0,00	683.362,71	209.490,36	277.190,91
	655.192,83	48.225,78	20.055,90	0,00	683.362,71	209.490,36	277.190,91
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.430.785,39	7.557.167,26	0,00	198.596,60	17.789.356,05	40.020.968,60	47.379.539,26
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	626.806,53	0,00	0,00	626.806,53	151.703.745,70	170.952.615,71
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.209.692,58	3.846.015,87
	10.430.785,39	8.183.973,79	0,00	198.596,60	18.416.162,58	193.934.406,88	222.178.170,84
	11.385.105,92	8.232.535,74	20.055,90	198.596,60	19.398.989,16	194.144.597,58	222.456.398,26

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

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

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

Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG

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

- **Portfoliomanagement**

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

- **Asset Management**

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

- **Property Management**

Die Hausverwaltung ist für alle Aufgaben der laufenden Immobilienverwaltung zuständig. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen im praktischen und kaufmännischen Sinne ebenso wie die Einbindung und Steuerung von Dienstleistern im Rahmen der Hausverwaltung. Das Team der Hausverwaltung ist dezentral organisiert, um die Nähe zu den Mietern und Objekten zu gewährleisten.

- **Transaktionsmanagement**

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

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

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

Die Strategie der WCM zielt darauf ab, sich auf Core Assets, vor allem Büroimmobilien, zu konzentrieren und die Veräußerung von Non-Core-Immobilien, hauptsächlich Einzelhandel, zu verfolgen.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der WCM hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die voll integrierte Unternehmensplanung. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind

Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt über die finanziellen Leistungsindikatoren in diesem Bericht über die Lage des Unternehmens und der Gruppe dargestellt.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

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

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

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

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

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

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Portfolioübersicht

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

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

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

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40

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

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

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

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

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

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 FINANZLAGE

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

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

Der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR -392 gegenüber einem Netto-Cashflow von TEUR 3.545 im Vorjahr. Der Rückgang ist hauptsächlich auf niedrigere Mieterlöse und höhere Steuerzahlungen zurückzuführen, die teilweise durch geringere Zinsaufwendungen ausgeglichen wurden.

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

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

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

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

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

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

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

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

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

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

Loan to value (LTV)

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

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

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

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

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Die WCM und ihre Tochtergesellschaften haben mit der TLG einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die TLG übernimmt sämtliche operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im WCM-Konzern.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

Risikoidentifizierung

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

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

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

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

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

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der WCM (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des WCM-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Halbjahres- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen.

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

Risikokommunikation

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

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

3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

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

Nachfolgend werden Einzelrisiken der WCM erläutert, die wesentlichen Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die Risiken wurden in 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 vergebliche Kosten des Akquisitionsprozesses zu tragen sind.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Bilanzstichtag wird das Schadenpotenzial als unwesentlich eingestuft und die Eintrittswahrscheinlichkeit wird ebenfalls als unwesentlich eingeschätzt.

Mietausfall

WCM verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio und generiert stabile Cashflows aus Mieteinnahmen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und

Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Die Vertragspartner werden sorgfältig ausgewählt, um das Zahlungsrisiko präventiv zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Mietausfallrisiko hat generell ein hohes Schadenspotenzial. Aufgrund der COVID-19 besteht das Risiko, dass Mieter aus den Bereichen Tourismus, Gastronomie und Hotellerie besonders von den Folgen betroffen sind und insolvent werden. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit hoch.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass Neu- bzw. Nachvermietungen nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgen können. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von umfangreichen Vermietungsanalysen (Erstellung von Marktberichten), kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie möglichst langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehören auch die rechtzeitige Identifizierung auslaufender Mietverträge und die Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen, um eine Vertragsverlängerung zu erreichen. Da die Bestandsimmobilien der WCM überwiegend durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht-strategiekonformer Objekte erzielt. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial mittel bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Umwelt und Altlasten

Das Altlastenrisiko und das Umweltrisiko sind für das Schadenpotenzial von Bedeutung. So führen z. B. Grundstücke, bei denen sich - bisher unbekannte - Altlasten herausstellen, zu unerwarteten Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gefahren für die

öffentliche Sicherheit und Ordnung nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Dazu gehört auch das Risiko nach § 4 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Nach diesem Bundesbodenschutzgesetz ist WCM als früherer Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und WCM schädliche Bodenveränderungen oder -verunreinigungen kannte oder kennen musste ("Ewigkeitshaftung"). Dies ist auch dann der Fall, wenn der derzeitige Eigentümer mangels Masse nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Im Allgemeinen gibt es öffentliche Freistellungserklärungen für Umweltverschmutzungen von Grundstücken im Portfolio der WCM, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden; daher ist das Unternehmen keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt. Umweltverschmutzungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind entweder in die Bewertung des Grundstücks eingeflossen (und beeinträchtigen somit dessen Wert) oder werden als nicht wesentlich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit für das Umwelt- und Altlastenrisiko wurden zum Berichtsstichtag unverändert als unwesentlich eingeschätzt.

Immobilienbewirtschaftung

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

Durch die kontinuierliche Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem potenziellen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Zum Bilanzstichtag ist die potenzielle Schadenshöhe mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit vernachlässigbar.

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

Schadenspotenzial des Risikos als gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch eingestuft.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Das Schadenspotenzial wird als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingestuft.

Investitionen

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie ggf. in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Darüber hinaus werden neue, zeitgemäße und langfristig marktkonforme Nutzungskonzepte erprobt und ausgewählte Entwicklungsprojekte auf Grundstücken im Portfolio auf Basis entwicklungssträchtiger Grundstücke umgesetzt. Aus diesen investiven Aktivitäten können u.a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Darüber hinaus können behördliche Auflagen ein Risiko für den Fortschritt von Entwicklungsprojekten darstellen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement, eine strenge Terminkontrolle und regelmäßige Treffen mit den zuständigen Behörden, um sicherzustellen, dass die Umsetzung im Zeitplan bleibt.

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

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

Immobilienbewertung

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

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

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

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

Finanzierung

Mit der Geschäftstätigkeit der WCM können auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z.B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes eine restriktivere Kreditvergabe durch Banken oder höhere Margen zur Folge haben. Änderungen der Rahmenbedingungen von Finanzierungsmaßnahmen können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken.

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

oder Ratingkennzahlen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen. Im Berichtsjahr gab es keine Verstöße gegen Covenants.

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

Zum Bilanzstichtag werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe als unwesentlich eingeschätzt.

Liquidität

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

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen ebenso mit ein, wie die Tatsache, dass Finanzbehörden bei der Würdigung steuerlicher Sachverhalte eine abweichende Auffassung vertreten können. Die Steuerbehörden haben bei früheren Prüfungen nie ausgelassene Tatsachen festgestellt, die die Steuerbelastung des Unternehmens erhöht haben.

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

Gesetzgebungsrisiko

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

Prozesskosten und Fristen

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

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

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

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

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imageschadens wird weiterhin als unwesentlich eingestuft, das Schadenspotenzial wird als gering eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken

Alle Aspekte der Geschäftstätigkeit erfordern einen sorgfältigen Umgang mit Daten. Da Daten in einer Vielzahl von IT-Systemen gepflegt werden, können sie aufgrund von Anwendungsfehlern, Nichtbefolgung von Anweisungen, Eingriffen Dritter oder äußeren Einflüssen verfälscht, gelöscht oder falsch interpretiert werden. Auch bei der Umstellung von IT-Systemen können in nicht unerheblichem Maße Mängel an Daten und damit falsche Schlussfolgerungen für das interne und externe Reporting bei deren Weiterverarbeitung entstehen. Das kann dazu führen, dass der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden. Ebenso besteht die Gefahr, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zu Ungunsten der WCM verwendet werden. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit umfasst das Risiko sowohl die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch. Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

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

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

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

Externe und interne Straftaten

Interne und externe Straftaten führen direkt zu finanziellen Schäden und/oder Verlusten durch Reputationsschäden. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen.

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

Risiken aus höherer Gewalt

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

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

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

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

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

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

3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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

Alle Verantwortlichkeiten im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind klar definiert. Das Rechnungswesen ist Experte für Spezialthemen und komplexe Bilanzierungsfragen und zieht

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

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

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

3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE

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

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

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

3.1.6 CHANCENBERICHT

Die konservative Kapitalstruktur der WCM ermöglicht es dem Unternehmen, Marktchancen zu nutzen, da der Rückgang des Transaktionsvolumens attraktive Konditionen schafft. Im Bereich Vermietung sorgt eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen Bestandsmietern auf einem hohen Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur marktadäquaten Vermietung und Optimierung von Flächenstrukturen, u.a. durch die Nutzung höherer technologischer Standards. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und Mieter länger zu binden.

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsgerichteten Aussagen im Prognosebericht spiegeln Erwartungen wider. Die Entwicklung der WCM hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die das Unternehmen nur bedingt beeinflussen kann. Die zukunftsgerichteten Aussagen des Prognoseberichts geben die gegenwärtigen Einschätzungen des Unternehmens wieder und sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann hiervon erheblich abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

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

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

Immobilienmarkt

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

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

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

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

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289f und § 315d HGB abzugebenden Erklärungen zur Unternehmensführung stehen gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Geschäftsbericht 2022 zur Verfügung. Der Geschäftsbericht ist im Internet unter <https://ir.wcm.de/#berichte> erhältlich. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

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

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

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

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

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der WCM sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend der neuen gesetzlichen Bestimmungen nach § 162 AktG.

4.3.1 VORSTAND

ZUSAMMENSETZUNG

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

VERGÜTUNGSSYSTEM & VERGÜTUNG

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft.

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

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

Gesamtvergütung

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

Betriebliche Altersvorsorge und Darlehen

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

4.3.2 AUFSICHTSRAT

ZUSAMMENSETZUNG

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

VERGÜTUNGSSYSTEM

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

stellen und sie dieses Recht ausüben. Mitglieder des Aufsichtsrates, die einem Ausschuss angehören, erhalten über die genannte Vergütung hinaus keine zusätzliche Vergütung.

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

VERGÜTUNGEN

Gesamtvergütung

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

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

¹ ab 17.03.2022

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

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

Vergleichende Darstellung der jährlichen Vergütung

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

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

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

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

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

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

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

Übereinstimmung Vergütungssystem und Vergütung

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

Darlehen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Grundkapital EUR 150.482.807,00, eingeteilt in 150.482.807 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Am 31. Dezember 2022 hält die TLG IMMOBILIEN AG 97,69 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

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

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

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

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

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

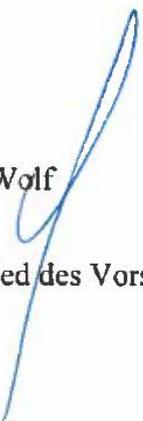
5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

Die Finanzierungsvereinbarung der WCM sowie die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

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

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

Frankfurt am Main, 28. März 2023


Dvir Wolf
Mitglied des Vorstandes


Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

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

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

Für die WCM stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS wie FFO und LTV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

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

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

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

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

Die WCM AG erzielte 2022 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

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

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

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

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

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

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verbindlichkeiten nachzukommen.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

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

Ohne Berücksichtigung weiterer derzeit nicht absehbarer Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie der weiterhin hohen Inflation und ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 einen

Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich, der durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Frankfurt am Main, 28. März 2023

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

IMPRESSUM

FINANZKALENDER

Hauptversammlung 2023 - Juni/Juli 2023

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2023 - 31.08.2023

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Alexanderstraße 1

10178 Berlin

Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.wcm.de

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

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

-
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ 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 zusammengefassten Lagebericht 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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.

Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage der Gesellschaft haben, werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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. Die Ausleihungen an bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen dienen weitestgehend Finanzierungszwecken. 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 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 und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir uns mit den zugrundeliegenden Prozessen im 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 bzw. gegen die Ausleihungen an und Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird mindestens einmal im Jahr ermittelt.

Wir haben den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z.B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrags, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt und getestet.

Aufgrund der zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir einen externen Sachverständigen aus dem Immobilienbereich in das Prüfungsteam eingebunden.

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

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

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der Wertetreiber (z.B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwerts 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 bzw. ob die Ausleihungen an und Forderungen gegen verbundene Unternehmen als werthaltig zu qualifizieren sind.

Aus unseren Prüfungshandlungen hinsichtlich der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich keine Einwendungen ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ gemachten Angaben zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Sonstige Informationen

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

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i.V.m. § 315d HGB, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, sowie die im zusammengefassten Lagebericht in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ enthaltenen Informationen. Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrats“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die in

die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des zusammengefassten Lageberichts und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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 zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 Sachhalts aus.

Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der „WCM_EA_2022.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: cb223ce275c66d5695c8d12ea85cae19c6d820018158e737f474428eb0307da6) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen

wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des 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 zusammengefassten Lageberichts 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses 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 zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Juli 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, tätig. Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Tobias Kannen.

Hamburg, den 28. März 2023

FAIR AUDIT GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen
Wirtschaftsprüfer