

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER
WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-
AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN,
ZUM 30. JUNI 2021**

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	3
KONZERNBILANZ	4
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	5
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	6
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT.....	7
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	7
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES	7
A.3 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN	8
B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	8
C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	9
C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	9
C.2. EIGENKAPITAL	10
D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	11
D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG	11
D.2 FINANZERGEBNIS	11
D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	12
D.4 ERGEBNIS JE AKTIE.....	12
E. SONSTIGE ANGABEN	13
E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN.....	13
E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	13
E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	14
E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	14
ZWISCHENBERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS.....	15

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Mieterlöse	13.093	20.085
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	3.332	4.674
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	246	91
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	16.671	24.850
Aufwendungen aus Betriebskosten	-3.540	-6.666
Aufwendungen für Instandhaltung	-461	-537
Übrige Leistungen	-877	-1.424
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-4.878	-8.627
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	11.793	16.223
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	18.049
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	-1.903
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	16.146
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.660	2.782
Sonstige betriebliche Erträge	329	804
Planmäßige Abschreibungen	-40	-58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.898	-2.552
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12.844	33.345
Finanzerträge	105	143
Finanzaufwendungen	-4.087	-6.048
Ergebnis vor Steuern	8.862	27.440
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.941	-2.816
Konzernperiodenergebnis	6.922	24.624
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.922	24.624
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,05	0,18
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,05	0,18

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2021

Aktiva in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
A) Langfristige Vermögenswerte	497.521	494.348
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	488.142	484.881
Sachanlagen	319	348
Immaterielle Vermögenswerte	73	73
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.607	6.570
Nutzungsrechte	47	58
Sonstige Vermögenswerte	2.332	2.417
B) Kurzfristige Vermögenswerte	136.631	198.677
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.223	3.101
Forderungen aus Ertragsteuern	619	619
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	102	575
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.588	555
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	131.099	193.827
Bilanzsumme Aktiva	634.152	693.025

Passiva in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
A) Eigenkapital	426.782	352.250
Gezeichnetes Kapital	150.483	136.803
Kapitalrücklage	153.837	99.906
Gewinnrücklage	122.463	115.541
B) Fremdkapital	207.370	340.775
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	182.367	274.043
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	11.591	43.577
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	129.108	190.328
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	12.943	12.975
Passive latente Steuern	28.725	27.162
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.004	66.733
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	429	34.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.541	3.193
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	1.652	1.874
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	183	231
Steuerschulden	14.475	15.065
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.723	12.278
Bilanzsumme Passiva	634.152	693.025

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	8.862	27.440
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	40	58
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.660	-2.782
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-48	7
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-18.049
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-5
Finanzerträge	-105	-143
Finanzaufwendungen	4.087	6.048
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-635	-2.589
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-4.831	1.181
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.710	11.165
Erhaltene Zinsen	105	143
Gezahlte Zinsen	-1.945	-1.857
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-4.117	565
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.247	10.016
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionsaufwendungen (Capex) und Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-601	-3.026
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	0	-14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-601	-3.040
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	67.611	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von der TLG	-61.220	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-67.261	-67.179
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-11	-12
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-60.880	-67.191
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme)	-62.728	-60.215
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	193.827	90.884
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	131.099	30.669
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	131.099	30.669
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	131.099	30.669

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Eigenkapital
01.01.2020	136.803	99.906	105.849	342.558
Konzernjahresergebnis	0	0	17.922	17.922
Dividendenzahlung	0	0	-8.208	-8.208
Sonstiges	0	0	-22	-22
Veränderung der Periode	0	0	9.692	9.692
31.12.2020	136.803	99.906	115.541	352.250
01.01.2021	136.803	99.906	115.541	352.250
Konzernperiodenergebnis	0	0	6.922	6.922
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	13.680	54.037	0	67.717
Mit der Kapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	0	-106	0	-106
Veränderung der Periode	13.680	53.931	6.922	74.533
30.06.2021	150.483	153.837	122.463	426.782

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZAKTIENGESELLSCHAFT

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

A.3 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Seit dem 31. Dezember 2020 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 dargestellten, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2021 neu anzuwendenden IFRS-Standards. Der Konzern wendet keine Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der WCM AG zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Zum 31. März 2021 und 30. Juni 2021 wurde jeweils nur ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen. Die Auswahl der zu bewertenden Immobilien erfolgte anhand erwarteter wesentlicher Marktwertveränderungen.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	484.881	723.307
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	601	2.438
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	25.688
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-263.949
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	2.660	-2.603
Buchwert zum 30.06.2021 und 31.12.2020	488.142	484.881

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieb im ersten Halbjahr 2021 stabil. Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes beliefen sich auf TEUR 2.660 (Vj. TEUR - 2.603) und aktivierte bauliche Maßnahmen auf TEUR 601 (Vj. TEUR 2.438). 78 % der Markt-anpassungen entfallen auf Büro- und 22 % auf Einzelhandelsimmobilien.

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

Stand 30.06.2021	Büro	Einzelhandel	Summe
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	295.690	192.452	488.142
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,49	5,52	4,89
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%] ¹	4,43	6,03	5,04
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m ² /Monat] ²	13,99	8,78	10,37
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m ² /Monat] ²	15,33	7,95	10,53
EPRA-Leerstandsquote [%]	23,0	9,0	16,4
Anteil befristeter Mietverträge [%]	97,4	98,9	98,3
Gewichtete durchschnittliche Mietdauer, befristete Mietverträge [Jahre]	3,4	4,7	4,1

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

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

Eine Sensitivitätsanalyse, die die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, auf denen die tatsächliche Bewertung beruht, variiert, zeigt, dass eine Zu- oder Abnahme von 0,5 Prozentpunkten zum 30. Juni 2021 die folgenden Auswirkungen hätte:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2021 – Sensitivitätsanalyse

Stand 30.06.2021	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
	-0,5 %	555.137	531.832	486.733
Kapitalisierungszinssatz	0,0 %	509.371	488.142	468.107
	+0,5 %	498.176	453.373	434.928

C.2. EIGENKAPITAL

Am 31. Mai 2021 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Verwendung des Genehmigten Kapitals, das von der Hauptversammlung 2017 verabschiedet wurde, unter Ausschluss der Bezugsrechte der Anteilseigner des Unternehmens. Zu diesem Zweck gab das Unternehmen 13.680.255 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Dividendenanspruch vom 1. Januar 2021 zu einem Platzierungspreis von EUR 4,95 pro neuer Aktie an die TLG IMMOBILIEN AG aus. Der Platzierungspreis entspricht dem letzten XETRA-Schlusskurs der Unternehmensaktie an der Frankfurter Wertpapierbörse zuzüglich eines Aufschlags von rund 3 %.

Die Bruttoeinnahmen beliefen sich auf TEUR 67.717.

Durch die Kapitalerhöhung erhöhte sich das gezeichnete Kapital des Unternehmens auf TEUR 150.483 (Vj. TEUR 136.803). Die Kapitalrücklage stieg auf TEUR 153.837 (Vj. TEUR 99.906). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

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

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

D.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Die niedrigeren Erlöse aus der Objektbewirtschaftung in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien – sowohl über Share Deals als auch Asset Deals – im vierten Quartal 2020. Das Verhältnis von Aufwendungen zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich 2021 leicht verbessert.

D.2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	42	44
Sonstige Finanzerträge	63	99
Summe Finanzerträge	105	143
Darlehenszinsen	1.647	3.821
Aufwendungen für die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen	1.146	0
Übrige Finanzaufwendungen	1.294	2.226
Summe Finanzaufwendungen	4.087	6.048
Finanzergebnis	3.982	5.905

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Gesellschafterdarlehen von der TLG IMMOBILIEN AG. Die Zinsen sanken aufgrund von Rückzahlungen, von denen einige vorzeitig erfolgten, und der Veräußerung eines Darlehens im Vorjahr.

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Abgeltung von Ansprüchen von Minderheitsgesellschaftern sowie die Amortisierung von Transaktionskosten und Kontoführungsgebühren.

D.3 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Laufende Ertragsteuern	455	335
Erträge aus aperiodisch laufenden Ertragsteuern	-76	-512
Latente Steuern	1.562	2.993
Steueraufwand	1.941	2.816

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Der laufende Ertragsteueraufwand wird hierbei auf Basis des zu versteuernden Einkommens ermittelt, das im ersten Halbjahr 2021 erzielt wurde, angepasst um wesentliche steuerliche Effekte für die Periode.

Die Erträge aus aperiodisch laufenden Ertragsteuern ergeben sich aus Steuererstattungen für Vorjahre. Der latente Steueraufwand ist, wie im ersten Halbjahr 2020, im Wesentlichen auf höhere Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen, die steuerlich nicht angesetzt werden.

D.4 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	30.06.2021	30.06.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernperiodenergebnis in TEUR	6.922	24.624
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	139.146	136.803
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,05	0,18
Einschließlich Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	139.146	136.803
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,05	0,18

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten werden sämtliche finanziellen Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Außer bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten erfassten Vermögenswerte und Schulden angemessene Näherungswerte für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13). Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 12.786 (31. Dezember 2020: TEUR 79.216).

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsaktionären belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 136.408 (31. Dezember 2020: TEUR 202.195).

Die Bewertungsmethode hat sich seit dem 31. Dezember 2020 nicht geändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nach der Veräußerung verschiedener Immobilien im letzten Jahr hat die WCM im ersten Halbjahr 2021 von der TLG IMMOBILIEN AG erhaltene Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 61.220 teilweise getilgt. Die verbleibenden Gesellschafterdarlehen der TLG IMMOBILIEN AG belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 129.108.

Eran Amir, Mitglied des Vorstandes der TLG IMMOBILIEN AG, wurde im Januar 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrates der WCM ernannt und folgt damit auf Sascha Hettrich, der zum 31. Dezember 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

Zusätzliche Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

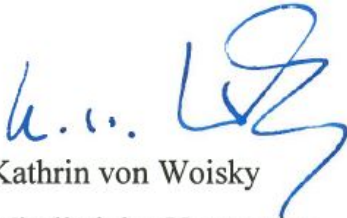
E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. Juni 2021 und dem Datum der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der WCM zum 30. Juni 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 27. August 2021


Kathrin von Woisky
Mitglied des Vorstandes


Armin Heidenreich
Mitglied des Vorstandes

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

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

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS.....	17
1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR.....	17
2. WIRTSCHAFTSBERICHT.....	17
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE.....	17
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	17
2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTS.....	18
2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTS	18
2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS	19
2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF.....	19
2.2.2 ERTRAGSLAGE	21
2.2.3 FINANZLAGE.....	22
2.2.4 VERMÖGENSLAGE	23
2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	24
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	27
3.1 RISIKOBERICHT	27
3.2 CHANCENBERICHT	27
3.3 PROGNOSEBERICHT	27

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

In der ersten Jahreshälfte 2021 verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 ein Gesamtwachstum von 2,7 %. Die Hauptgründe für das Wachstum waren höhere private und öffentliche Konsumausgaben im Zuge der Lockerung von Lockdown-Maßnahmen und damit zusammenhängender Beschränkungen, die letztes Jahr eine Belastung für die Wirtschaft bedeuteten. Allerdings liegt das BIP trotz der zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen in der ersten Jahreshälfte 2021 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie immer noch um 4,1 % niedriger als in der ersten Jahreshälfte 2019, vor Ausbruch der Covid-19-Krise mit ihren wirtschaftlichen Folgen.

Das Verhältnis von Verschuldung zu BIP betrug im ersten Quartal 2021 71,1 % und lag damit um 21,8 % unter dem Durchschnitt der 27 Staaten innerhalb der EU („EU 27“). Trotzdem belastete die Covid-19-Krise den deutschen Staatshaushalt. Zum Dezember 2020 verzeichnete Deutschland ein Haushaltsdefizit von 4,19 %. Es wird davon ausgegangen, dass dieses sich bis zum Ende 2021 noch auf 5,46 % erhöhen wird. Im Vergleich dazu wurde im Dezember 2019 noch ein Haushaltsüberschuss von 1,52 % verzeichnet. Das Defizit ist im Wesentlichen ein

Ergebnis des Konjunkturprogramms der deutschen Bundesregierung, das für den Zeitraum 2020-2021 ungefähr 10 % des BIP ausmacht.

2.1.2 ENTWICKLUNG DES BÜROIMMOBILIENMARKTS

Der Ausblick für die Nachfrage auf dem deutschen Büroimmobilienmietmarkt im weiteren Jahr 2021 ist positiv, obwohl die Covid-19-Pandemie in der ersten Jahreshälfte 2021 für weniger Dynamik auf dem deutschen Mietmarkt für Büroimmobilien gesorgt hat.

Der Büroflächenumsatz der sogenannten „Big 7“-Städte in Deutschland („Big 7“: Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) betrug 1,31 Millionen m² und blieb mit einem leichten Rückgang von 1 % im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 nahezu unverändert. Vier der sieben Städte der „Big 7“ verzeichneten im Vergleich zum Jahresbeginn 2021 ein Wachstum bei der Büro-Vermietung.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den „Big 7“ blieb mit 4,3 % auf einem niedrigen Niveau. Allerdings erhöhte sich mit Ausnahme von Stuttgart in allen großen Städten der „Big 7“ die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr. Trotz dieses Anstiegs blieb die Nachfrage für Büroflächen stabil. Die durchschnittlichen Spitzenmieten haben sich als nachhaltig erwiesen. Im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2020 stieg die durchschnittliche Spitzenmiete in den „Big 7“ um 0,9 %. Der Anstieg wurde im Wesentlichen getrieben durch Hamburg (3,3 %) und Berlin (2,7 %).

2.1.3 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKTS

In der ersten Jahreshälfte 2021 verbesserte sich die Situation auf dem deutschen Einzelhandelsmietmarkt trotz der Covid-19-Pandemie. Dies führte zu einem Anstieg von 11 % in den ersten sechs Monaten des Jahres 2021, verglichen mit dem gleichen Zeitraum im Jahr 2020. Trotz des Lockdowns im Zuge der Covid-19-Pandemie erhöhte sich die Anzahl der Geschäftsabschlüsse verglichen mit dem gleichen Vorjahreszeitraum um 17 %.

Der Gesamtumsatz auf dem gesamten deutschen Markt betrug in der ersten Jahreshälfte 2021 ungefähr 211.000 m² an Einzelhandelsflächen. Die „Big 7“-Städte hatten mit 59.900 m² in der ersten Jahreshälfte 2021 einen Anteil von rund 28 % am gesamten Vermietungsvolumen, der sich damit in den letzten drei Jahren als stabil erwiesen hat. Vier der sieben Städte der „Big 7“ konnten ihre Vermietungen erhöhen, wobei Frankfurt am Main (7.800 m²) einen Anstieg um

140 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum 2020 verzeichnete, gefolgt von Stuttgart (5.500 m²), München (7.200 m²) und Berlin (17.100 m²).

Die Verfügbarkeitsrate für Flächen in den großen Städten blieb in der ersten Jahreshälfte 2021 im Vergleich zum gleichen Zeitraum des letzten Jahres auf einem hohen Niveau von 15 % stabil. Die Maßnahmen, die im Kampf gegen die Covid-19-Pandemie ergriffen wurden, führten dazu, dass die Spitzenmieten in ganz Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,7 % zurückgingen. Dessen ungeachtet bleibt die Nachfrage nach innerstädtischen Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien hoch.

2.2 LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die WCM schloss das erste Halbjahr 2021 mit einem Konzernergebnis von TEUR 6.922 und damit um TEUR 17.703 unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2020 ab. Die FFO lagen bei TEUR 8.043 und damit um TEUR 1.002 niedriger. Dieser Rückgang des Konzernergebnisses ist im Wesentlichen auf einen Sondereffekt im ersten Halbjahr 2020 zurückzuführen, in dem ein Gewinn von TEUR 16.146 aus der Veräußerung von Immobilien erzielt wurde. Zusätzlich ließen erhebliche, in 2020 erfolgte Immobilienverkäufe das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2021 von TEUR 16.223 auf TEUR 11.793 zurückgehen.

Die WCM ist den Herausforderungen der Pandemie durch geeignete Maßnahmen, wie etwa einen intensiven Austausch mit ihren Mietern und eine strenge Überwachung der Mieteinnahmen, erfolgreich begegnet.

Portfolioübersicht

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

Zum 30. Juni 2021 betrug der beizulegende Zeitwert des Portfolios der WCM TEUR 488.142 (TEUR 484.881 zum 31. Dezember 2020). Die nachfolgende Darstellung enthält Details zum Portfolio:

Kennzahlen zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Büro	Einzelhandel	Summe
Beizulegender Zeitwert [TEUR] ¹	295.690	192.452	488.142
Beizulegender Zeitwert [EUR/m ²]	3.619	1.267	2.090
Jahresnettokaltmiete [TEUR] ²	10.721	14.186	24.907
Mietrendite [%]	3,6	7,3	5,1
EPRA-Leerstandsquote [%]	23,0	9,0	16,4
WALT [Jahre]	3,4	4,7	4,1
Immobilien [Anzahl]	10	11	21

¹ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

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

Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes beliefen sich auf TEUR 2.660 (zum 31. Dezember 2020 TEUR -2.603) und die Aktivierung baulicher Maßnahmen auf TEUR 601 (zum 31. Dezember 2020 TEUR 2.438). 78 % der Marktanpassungen entfallen auf Büro- und 22 % auf Einzelhandelsimmobilien.

Zum 30. Juni 2021 betrug die annualisierte Miete des Portfolios TEUR 24.907; die EPRA-Leerstandsquote lag bei 16,4 % (zum 31. Dezember 2020 jeweils TEUR 27.286 und 8,3 %). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) betrug 4,1 Jahren (4,0 Jahre zum 31. Dezember 2020).

2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage der WCM im ersten Halbjahr 2021:

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	11.793	16.223	-4.429	-27,30
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.660	2.782	-123	-4,40
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	16.146	-16.146	-100,00
Sonstige betriebliche Erträge	329	804	-474	-59,02
Abschreibungen	-40	-58	18	31,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.898	-2.552	654	25,63
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12.844	33.345	-20.501	-61,48
Finanzerträge	105	143	-38	-26,36
Finanzaufwendungen	-4.087	-6.048	1.961	32,42
Ergebnis vor Steuern	8.862	27.440	-18.578	-67,70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.941	-2.816	875	31,07
Konzernperiodenergebnis	6.922	24.624	-17.703	-71,89
Konzerngesamtergebnis	6.922	24.624	-17.703	-71,89

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung hat sich im 1. Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 4.429 verringert, im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen.

Das positive Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich in der ersten Jahreshälfte 2021 auf TEUR 2.660, im Vergleich zu TEUR 2.782 in der ersten Hälfte 2020. Trotz der Covid-19-Pandemie steigen die beizulegenden Zeitwerte weiter.

Während die WCM in der ersten Jahreshälfte 2020 noch ein hohes positives Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 16.146 erzielte, fanden im ersten Halbjahr 2021 keine Veräußerungen statt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 329. Dieser Rückgang von TEUR 474 ist im Wesentlichen auf niedrigere Erträge aus zweifelhaften Forderungen und einen einmaligen Ertrag aus der Beilegung eines Rechtsfalls im Jahr 2020 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ersten sechs Monaten des Jahres 2021 betragen TEUR 1.898. Sie sind damit um TEUR 654 niedriger als im Vorjahreszeitraum, in dem ein einmaliger Effekt (Anpassung des Verkaufspreises eines Share Deals) zu berücksichtigen war.

Die Finanzaufwendungen belaufen sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 4.087 und gehen damit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 um TEUR 1.961 zurück. Die verringerten Ausgaben sind vor allem auf Darlehenstilgungen zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sanken im ersten Halbjahr 2021 aufgrund eines deutlich niedrigeren Ergebnisses vor Steuern auf TEUR 1.941, im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 TEUR 2.816.

2.2.3 FINANZLAGE

Zum 30. Juni 2021 belaufen sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 131.099, verglichen mit TEUR 30.669 zum 30. Juni 2020.

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.247	10.016	-11.263	-112,5
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-601	-3.040	2.439	80,2
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-60.880	-67.191	6.311	9,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-62.728	-60.215	-2.513	-4,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	193.827	90.884	102.943	113,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	131.099	30.669	100.430	327,5

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR -1.247. Im Vergleich wurde im ersten Halbjahr des Vorjahres ein Netto-Cashflow von TEUR 10.016 verzeichnet. Der niedrigere Cashflow resultierte im Wesentlichen aus dem niedrigeren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung und höheren Steuerzahlungen aufgrund von Veräußerungen. Dazu kam ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeiten reduzierten sich im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 601. Grund dafür waren niedrigere Investitionsausgaben, die auch eine Folge der vorangegangenen Immobilienveräußerungen waren.

Die Finanzierungstätigkeit führt im ersten Halbjahr 2021 zu einem Zahlungsmittelabfluss von TEUR 60.880, insbesondere durch Tilgung von Gesellschafter- und Bankdarlehen. Gegenläufig

führt eine 10-prozentige Kapitalerhöhung zum Zahlungsmittelzufluss. Im gleichen Vorjahreszeitraum beliefen sich die Zahlungsmittelabflüsse aus Finanzierungsaktivitäten auf TEUR 67.191.

2.2.4 VERMÖGENSLAGE

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

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	488.142	484.881	3.261	0,7
Andere langfristige Vermögenswerte	2.772	2.897	-125	-4,3
Finanzielle Vermögenswerte	6.607	6.570	36	0,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	131.099	193.827	-62.728	-32,4
Andere kurzfristige Vermögenswerte	5.532	4.850	682	14,1
Vermögen	634.152	693.026	-58.873	-8,5
Eigenkapital	426.782	352.250	74.532	21,2
Langfristige Verbindlichkeiten	153.642	246.881	-93.239	-37,8
Passive latente Steuern	28.725	27.162	1.562	5,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.004	66.733	-41.729	-62,5
Kapital	634.152	693.026	-58.873	-8,5

Zum 30. Juni 2021 belaufen sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 488.142, sie liegen damit im Wesentlichen aufgrund von Bewertungseffekten leicht über dem Buchwert zum 31. Dezember 2020 von TEUR 484.881.

Zum 30. Juni 2021 belaufen sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf TEUR 131.099 und um TEUR 62.728 unter dem Wert zum Jahresende 2020. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Schuldtilgungen zurückzuführen, gegenläufig wirkte sich die Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 aus.

Das Eigenkapital der WCM beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 426.782, im Vergleich zu TEUR 352.250 zum 31. Dezember 2020 im Wesentlichen aufgrund der Kapitalerhöhung und des Konzernperiodenergebnisses.

Die langfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 153.642 und sind damit gegenüber dem Betrag zum 31. Dezember 2020 von TEUR 246.881 gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Rückzahlungen von Gesellschafter- und Bankdarlehen zurückzuführen.

Auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich im ersten Halbjahr 2021 um TEUR 41.729 aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen an Kreditinstitute.

2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	Veränderung	Veränderung in %
Konzernergebnis	6.922	24.624	-17.702	-71,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.941	2.816	-875	-31,1
EBT	8.862	27.440	-18.578	-67,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-16.146	16.146	100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.660	-2.782	123	4,4
Abschreibungen	40	58	-18	-31,0
Sonstige Effekte	2.049	755	1.294	171,4
FFO-relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-249	-280	31	11,1
FFO	8.043	9.045	-1.002	-11,1
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	139.146	136.803	2.343	1,7
FFO je Aktie in EUR	0,06	0,07	-0,01	

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

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 verzeichnete die WCM FFO von TEUR 8.043, im Vergleich zu TEUR 9.045 im ersten Halbjahr 2020. Diese Veränderung ist einerseits eine Folge des Rückgangs der Mieterlöse durch Immobilienverkäufe, andererseits dämpfen die gesunkenen Finanzaufwendungen den FFO-Rückgang.

Die FFO je Aktie betragen EUR 0,06. Der Rückgang im Vergleich zu EUR 0,07 aus der Vorjahresperiode ist in den in absoluten Zahlen niedrigeren FFO begründet sowie in geringerem Maße auf die Kapitalerhöhung vom Mai 2021 zurückzuführen.

Loan to Value (LTV)

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	488.142	484.881	3.261	0,7
Immobilienvermögen	488.142	484.881	3.261	0,7
Zinstragende Verbindlichkeiten	142.780	269.871	-127.091	-47,1
Zahlungsmittel ¹	131.099	194.327	-63.228	-32,5
Nettoverschuldung	11.680	75.544	-63.864	-84,5
Loan to Value (LTV) in %	2,4	15,6	-13,2	

¹ Ausweiskorrektur für Vorjahr: Verfügungsbeschränkte Guthaben wurden zum 30. Juni 2021 den Zahlungsmitteln hinzugefügt. Entsprechend wurde eine Anpassung für den 31. Dezember 2020 vorgenommen (verfügungsbeschränkte Guthaben im Vorjahr beliefen sich auf TEUR 500).

Der Verschuldungsgrad beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf 2,4 %, nach 15,6 % zum 31. Dezember 2020. Dies ist im Wesentlichen auf umfangreiche Rückzahlungen von verzinslichen Darlehen zurückzuführen. Den Darlehensrückzahlungen steht ein Liquiditätszufluss aus der Kapitalerhöhung gegenüber.

EPRA Net Asset Value Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) sieht die im Folgenden genannten drei NAV-Kennzahlen vor. Sie zielen darauf ab, Anteilseignern und anderen Beteiligten relevante Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Immobiliengesellschaften zu liefern.

Der **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)** entspricht dem Wert, der erforderlich wäre, um das Unternehmen auf Basis der aktuellen Marktgegebenheiten und Kapital- und Finanzierungsstruktur noch einmal aufzubauen – unter der Voraussetzung, dass keine Vermögenswerte verkauft werden. Die Kennzahl schließt immaterielle Vermögenswerte und Erwerbsnebenkosten mit ein; latente Steuern werden dabei nicht abgesetzt.

Der **EPRA Net Tangible Value (NTA)** geht davon aus, dass Immobiliengesellschaften aktiv Vermögenswerte kaufen und verkaufen und sieht eine differenziertere Betrachtung der latenten Steuern vor. Der Fokus liegt auf den materiellen Vermögenswerten, sodass Goodwill und andere immaterielle Vermögenswerte nicht in die Bewertung einfließen.

Der **EPRA Net Disposal Value (NDV)** stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräußerungsszenario dar, bei dem alle Vermögenswerte veräußert und/oder Verbindlichkeiten nicht

bis zur Fälligkeit gehalten werden. Dabei werden latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berücksichtigt, abzüglich daraus resultierender Steuern.

Zum 30.06.2021 in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	426.782	426.782	426.782
Latente Steuern	41.981	37.012	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	-73	0
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Darlehen	0	0	-10.770
Grunderwerbsteuer	26.622	0	0
Net Asset Value (NAV)	495.384	463.720	416.012
Anzahl Aktien in Tausend	150.483	150.483	150.483
NAV je Aktie in EUR	3,29	3,08	2,76

Zum 31.12.2020 in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	352.250	352.250	352.250
Latente Steuern	39.453	35.288	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	-73	0
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Darlehen	0	0	-11.543
Grunderwerbsteuer	26.526	26.526	0
Net Asset Value (NAV)	418.230	413.991	340.707
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803	136.803
NAV je Aktie in EUR	3,06	3,03	2,49

Der EPRA NRV beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 495.384 oder EUR 3,29 je Aktie, im Vergleich zu TEUR 418.230 oder EUR 3,06 je Aktie zum 31. Dezember 2020. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2021 zurückzuführen. Neue Aktien wurden mit einem erheblichen Aufschlag zum früheren NRV je Aktie ausgegeben. Darüber hinaus stiegen die passiven latenten Steuerverbindlichkeiten.

Der EPRA NTA beträgt zu Ende Juni 2021 TEUR 463.720 oder 3,08 je Aktie, im Vergleich zu TEUR 413.991 oder 3,03 je Aktie zum 31. Dezember 2020. Die Hauptunterschiede zwischen dem EPRA NRV und dem EPRA NTA liegen in der Grunderwerbsteuer und den latenten Steuerverbindlichkeiten. Die WCM überprüft derzeit die Auswirkungen der aktuellen Grunderwerbsteuer-Reform und verfolgt deshalb zum 30. Juni 2021 einen konservativen Ansatz, der auf die Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer verzichtet.

Der EPRA NDV beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 416.012 oder EUR 2,76 je Aktie, im Vergleich zu TEUR 340.707 oder EUR 2,49 je Aktie zum 31. Dezember 2020. Diese Veränderung

ergibt sich nicht nur aus der Kapitalerhöhung, sondern auch aus einem Rückgang des beizulegenden Zeitwertes von festverzinslichen Darlehen um TEUR 10.770 (TEUR 11.543 per 31. Dezember 2020).

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

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

Die WCM hält die allgemeine Risikolage im Vergleich zum Jahresende 2020 für unverändert. Die unmittelbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie scheinen zwar durch die laufende Impfkampagne und die Lockerungen von Lockdown-Maßnahmen größtenteils überwunden, jedoch kann zum jetzigen Zeitpunkt das Auftreten einer vierten Welle nicht ausgeschlossen werden. Es bleibt zudem abzuwarten, wie einige der Mieter der WCM die Geschäftsausfälle über einen längeren Zeitraum kompensieren können.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken und Chancen findet sich im Lagebericht des Konzerns zum 31. Dezember 2020.

3.2 CHANCENBERICHT

Im ersten Halbjahr 2021 wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich für die WCM ergeben, festgestellt. Eine ausführliche Darstellung findet sich im Chancenbericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Zum heutigen Zeitpunkt geht die WCM davon aus, ihr im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 ausgegebenes FFO-Ziel mit FFO im Bereich von EUR 12 Mio. und EUR 14 Mio. zu erreichen. Bis zum 30. Juni 2021 wurden FFO von TEUR 8.043 erzielt. Das Unternehmen geht davon aus, auch sein LTV-Ziel für das Geschäftsjahr 2021 zu erreichen. WCM erwartet, dass der EPRA NTA aufgrund der erheblichen Eigenkapitalzufuhr aus der Kapitalerhöhung über dem Zielwert liegen wird.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie in Bezug auf An- und Verkäufe von Immobilien einen opportunistischen Ansatz verfolgt. Zeitpunkt und Volumen von Transaktionen können erhebliche Auswirkungen auf die operativen Ergebnisse der zweiten Jahreshälfte 2021 haben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die WCM davon aus, dass sich weitere negative Folgen der Covid-19-Pandemie in Grenzen halten. Diese Einschätzung ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet und abhängig von zukünftigen Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft im Allgemeinen und auf die Mieter der WCM im Besonderen.

FINANZKALENDER

2. HALBJAHR 2021

Hauptversammlung

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin

Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.wcm.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG:

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

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

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

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