

**Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 der WCM
Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,
Frankfurt am Main**

Inhalt

Konzerngesamtergebnisrechnung	7
Konzernbilanz	8
Konzernkapitalflussrechnung	9
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	11
Konzernanhang	12
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT	12
A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	12
A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	12
B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS	13
B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS ..	13
B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde IFRS	15
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	16
C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN	16
C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN	17
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	18
D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	18
D.2 SACHANLAGEN	20
D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	20
D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE	21
D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE	21
D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER ..	21
D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER	22
D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	22
D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	23
D.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	23
D.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	24

D.12 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES.....	24
D.13 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG.....	25
D.14 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN.....	26
D.15 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN ...	28
D.16 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG.....	29
D.17 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE.....	30
E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	31
E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN.....	31
E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE.....	34
E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN.....	35
E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE	35
E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE.....	36
E.6 EIGENKAPITAL.....	36
E.7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN.....	37
E.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN.....	37
E.9 LATENTE STEUERN.....	38
E.10 STEUERSCHULDEN.....	39
E.11 VERBINDLICHKEITEN.....	39
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	41
F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG.....	41
F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN.....	41
F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE.....	42
F.4 ABSCHREIBUNGEN.....	42
F.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN.....	42
F.6 FINANZERGEBNIS.....	43
F.7 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG.....	44
F.8 ERGEBNIS JE AKTIE.....	46

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	47
H. SONSTIGE ANGABEN	49
H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	49
H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN	49
H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN	50
H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS	51
H.3 AUSFALLRISIKEN	52
H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN	54
H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN	55
H.6 MARKTRISIKEN	57
H.7 ANZAHL DER MITARBEITER.....	57
H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS	57
H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN ..	57
H.10 LEASINGVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN.....	63
H.11 ANTEILSBESITZLISTE	64
H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	65
H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG	65
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	67
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	72
BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES 2021	82
1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES	82
1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE	82
1.2 STEUERUNGSSYSTEME.....	83
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	84
2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	84
2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	84

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT	84
2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT.....	85
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF.....	86
2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	87
2.3.1 ERTRAGSLAGE.....	87
2.3.2 FINANZLAGE.....	89
2.3.3 VERMÖGENSLAGE	90
2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	91
2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN.....	94
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT.....	94
3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	94
3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM.....	94
3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN	98
3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS.....	108
3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN	110
3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE	110
3.1.6 CHANCENBERICHT	110
3.2 PROGNOSEBERICHT.....	111
3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE	111
3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG	112
4. CORPORATE GOVERNANCE.....	114
4.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	114
4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT	114
4.3 VERGÜTUNGSBERICHT.....	115
4.3.1 Vorstand	115

4.3.2 Aufsichtsrat	116
5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	120
5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS.....	120
5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN	120
5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG	120
5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN.....	121
5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN	121
5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES.....	122
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	123
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	124
7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS	124
7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS	126
7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS	127
7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS	128
7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS.....	128

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Verweis	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Mieterlöse		24.907	37.008
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		6.831	10.103
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		739	632
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		32.477	47.743
Aufwendungen aus Betriebskosten ¹		-9.556	-13.913
Aufwendungen für Instandhaltung		-620	-1.881
Übrige Leistungen ¹		-1.167	-2.486
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-11.343	-18.280
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	F.1	21.134	29.462
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	263.949
Buchwert der veräußerten Immobilien		0	-263.949
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		0	25.688
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		0	-2.286
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	23.402
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	1.989	-2.603
Sonstige betriebliche Erträge	F.3	1.106	1.700
Abschreibungen	F.4	-199	-114
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.5	-3.522	-9.016
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		20.508	42.831
Finanzerträge	F.6	235	271
Finanzaufwendungen	F.6	-6.256	-12.233
Ergebnis vor Steuern		14.487	30.869
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.7	-4.728	-12.947
Konzernjahresergebnis		9.759	17.922
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		9.759	17.922
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.8	0,07	0,13
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.8	0,07	0,13

¹ Die bezogenen Dienstleistungen aus Property Management in Höhe von TEUR 694 (Vj.: TEUR 921) wurden im Berichtsjahr aus den übrigen Leistungen in die Aufwendungen aus Betriebskosten umgegliedert.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

Aktiva in TEUR	Verweis	31.12.2021	31.12.2020
A) Langfristige Vermögenswerte		497.046	494.348
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	488.127	484.881
Sachanlagen		244	348
Immaterielle Vermögenswerte		0	73
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	6.570	6.570
Nutzungsrechte	E.4	36	58
Sonstige Vermögenswerte	E.4	2.067	2.417
B) Kurzfristige Vermögenswerte		140.614	198.677
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.3	3.220	3.101
Forderungen aus Ertragsteuern		1.231	619
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	77	575
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.4	576	555
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.5	135.510	193.827
Bilanzsumme Aktiva		637.659	693.025

Passiva in TEUR	Verweis	31.12.2021	31.12.2020
A) Eigenkapital	E.6	414.572	352.250
Gezeichnetes Kapital		150.483	136.803
Kapitalrücklage		153.837	99.906
Gewinnrücklagen		110.252	115.541
B) Fremdkapital		223.088	340.775
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		184.834	274.043
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	11.380	43.577
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	129.108	190.328
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.11	13.126	12.975
Passive latente Steuern	E.9	31.220	27.162
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		38.254	66.733
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	429	34.091
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.11	2.160	3.193
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	15.897	1.874
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.8	27	231
Steuerschulden	E.10	14.646	15.065
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.11	5.095	12.278
Bilanzsumme Passiva		637.659	693.025

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Verweis	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		14.487	30.869
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	F.4	199	114
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-1.989	2.603
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.8	-204	36
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	0	-25.688
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0	3.719
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		0	-155
Finanzerträge	F.6	-235	-271
Finanzaufwendungen	F.6	6.256	12.233
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E. 3/4	205	1.420
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.11	-6.941	-5.703
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		11.778	19.177
Erhaltene Zinsen		235	271
Gezahlte Zinsen		-3.658	-7.455
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-4.810	774
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.545	12.767
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	119.749
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0	200
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E. 1	-1.257	-1.997
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		0	-14
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	C.2	0	78.611
Einzahlungen aus zuvor verfügbaren beschränkten Finanzmitteln		500	-500
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-757	196.048
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.6	67.611	0
Dividendenzahlung		0	-8.208
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten bei dem Mehrheitsgesellschafter	H.9	-61.220	-65.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.7	-67.475	-32.643
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-22	-21
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-61.106	-105.872
Finanzmittelfonds am Ende der Periode			

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	-58.317	102.943
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	193.827	90.884
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	135.510	193.827
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	135.510	193.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	135.510	193.827

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Verweis	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
Konzernjahresergebnis		0	0	9.759	9.759
Dividenden	H.9	0	0	-15.048	-15.048
Grundkapitalerhöhung gegen Bareinlage	E.6	13.680	54.037	0	67.717
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern		0	-106	0	-106
Veränderung der Periode		13.680	53.931	-5.289	62.322
31.12.2021		150.483	153.837	110.252	414.572

KONZERNANHANG

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

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns ist die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz "WCM AG"), eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main und Geschäftsanschrift am Hausvogteiplatz 12, 10117 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695. Das oberste, diesem Konzern übergeordnete Mutterunternehmen ist die Aroundtown SA mit Sitz in Luxemburg. Der Konzernabschluss der Aroundtown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht. Die TLG IMMOBILIEN AG mit Sitz in Berlin stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Konsolidierungskreis auf, in den der WCM-Konzern einbezogen wird. Der Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und veröffentlicht.

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Dem für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der WCM AG und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 23. März 2022 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 23. März 2022 billigen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Die Änderungen bieten den Anwendern temporäre Erleichterungsregelungen für die Auswirkungen, die sich aus der Ersetzung der Interbank Offered Rates (IBOR) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (risk-free rates "RFR") auf die Finanzberichterstattung ergeben werden. Die Änderungen sehen die folgenden praktischen Behelfe vor:

- einen praktischen Behelf, der es gestattet, Vertragsänderungen oder Änderungen der vertraglichen Cashflows, die sich unmittelbar aus der Reform ergeben – etwa Schwankungen eines Marktzinssatzes –, als Änderungen eines variablen Zinssatzes zu behandeln;
- einen praktischen Behelf, der Änderungen der Designation und der Dokumentation einer Sicherungsbeziehung, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind, zulässt, ohne dass dies zur Einstellung des Hedge Accounting führt;
- eine vorübergehende Befreiung von der Vorschrift der separaten Identifizierbarkeit, wenn ein RFR-Instrument zur Absicherung einer Risikokomponente eingesetzt wird.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Covid-19-Related Rent Concessions (Amendment to IFRS 16) (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht.

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (lease modifications) aufgrund von Mietzugeständnissen, die unmittelbar infolge der Corona-Pandemie gewährt wurden. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine lease modification wäre.

Ursprünglich sollten diese Änderungen bis zum 30. Juni 2021 gelten. Da die Corona-Pandemie jedoch weiterhin anhält, verlängerte das IASB am 31. März 2021 den Anwendungszeitraum des praktischen Behelfs bis zum 30. Juni 2022. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE IFRS

Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden:

EU- Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anwendungen für	
			Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
28.06.2021	Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	Derzeit keine
28.06.2021	Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Verträge vor den geplanten Nutzungen	01.01.2022	Keine
28.06.2021	Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	Keine
28.06.2021	Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen 2018- 2020	01.01.2022	Derzeit keine
19.11.2021	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigsten Geschäftsvorfall	01.01.2023	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023	Derzeit keine

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des WCM-Konzerns wurden die WCM AG und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die WCM AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die WCM AG die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird ab dem Zeitpunkt erlangt, ab dem die folgenden Bedingungen für die WCM AG kumulativ erfüllt sind:

- (1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.
- (2) Die WCM AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.
- (3) Die WCM AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sowie der Abschluss der WCM AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenten Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwertes zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Bei Erlangen der Beherrschung über sogenannte Objektgesellschaften bilanziert der Konzern den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, durch den Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Die Anschaffungskosten der Gruppe werden den einzelnen Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die Bilanzierung führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Werden Gruppen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütung (z. B. Ausgabe neuer Anteile) erworben, so wird die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Nennwertes der ausgegebenen Anteile direkt im Stammkapital und der darüberhinausgehende Anteil des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Gruppen von Vermögenswerten und Schulden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2021	2020
Stand 01.01.	31	31
Zugänge	0	1
Abgänge	-1	-1
Stand 31.12.	30	31

Mit der Austrittsvereinbarung vom 23. Dezember 2021 wurde das Ausscheiden der WCM Verwaltungs I GmbH mit rechtlicher und wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2021 als Gesellschafter aus der Gesellschaft WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG vereinbart. Das Vermögen der Gesellschaft, deren Verbindlichkeiten sowie alle Vertrags- und sonstigen Rechtsverhältnisse, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, gehen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den Kommanditisten, WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, als den allein verbliebenden Gesellschafter über.

Im Geschäftsjahr 2021 ergaben sich keine weiteren Veränderungen des Konsolidierungskreises.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.11 verwiesen.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die WCM AG weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilien aus, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. In der Folge werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß IFRS 13.9 ist der beizulegende Zeitwert definiert als der Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Dabei unterstellt der beizulegende Zeitwert grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Absicht oder Fähigkeit, den Vermögenswert zu veräußern.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“; IFRS 13.27 ff.). Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Sämtliche Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) zum 31. Dezember 2021 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage von Immobilienbewertungen, die (wie im Vorjahr) von der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, der Jones Lang LaSalle SE sowie der apollo valuation & research GmbH erstellt worden sind. Die externen Bewerter agieren unabhängig in persönlicher, finanzieller und sonstiger Hinsicht.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von in der Regel zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden für die Bewertung herangezogen:

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln

- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen
- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten.

D.2 SACHANLAGEN

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2021	2020
Technische Anlagen und Maschinen	5-10	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden zu ihren Anschaffungskosten aktiviert. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis einschließlich direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten, die anfallen, wenn der Vermögenswert in den betriebsbereiten Zustand für seine vorgesehene Verwendung gebracht wird.

Planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt im Konzern jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die anderen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Gemäß IFRS 16 stellt ein Vertrag grundsätzlich ein Leasingverhältnis dar, wenn er das Recht einräumt, die Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes über einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren. Der Leasingnehmer hat zum Zeitpunkt, zu dem der Leasinggeber dem Leasingnehmer den Vermögenswert zur Nutzung überlässt, eine Verbindlichkeit sowie ein korrespondierendes Nutzungsrecht am Leasingobjekt (sog. „Right-of-Use Asset“) zu bilanzieren. Die Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des Barwertes der zukünftigen Leasingzahlungen passiviert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts setzen sich aus der Leasingverbindlichkeit sowie ggfs. weiteren Komponenten zusammen. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit – oder, sofern kürzer, über die Nutzungsdauer – linear abgeschrieben. Die laufenden Leasingzahlungen werden in einen Zins- bzw. Tilgungsteil aufgespalten und mindern entsprechend die Leasingverbindlichkeit.

Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt getrennt von anderen Vermögenswerten in dem Bilanzposten Nutzungsrechte. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in den Bilanzposten Sonstige langfristige Verbindlichkeiten bzw. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der WCM-Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten bzw. Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie – auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung – für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IFRS 16 als Operating Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im WCM-Konzern verbleiben.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung erfasst.

D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern dabei das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Hierbei wird sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit-ECL („Expected Credit Loss“) erfasst. IFRS 9 definiert die Gesamtlaufzeit-

ECL als erwartete Kreditausfälle, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit eines Finanzinstruments resultieren.

D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten sowie Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

D.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IFRS 9.B.3.3.6, wird nach IFRS 9.3.3.2 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

D.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des WCM-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

D.12 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigende Stufen:

Level 1: die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann

Level 2: andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind

Level 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2021 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in den Kapiteln D.1 und E.1.

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

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair-Value-Hierarchien:

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

D.13 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolgedessen die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko, insbesondere im Fall von Leerstand, in allen Fällen bei der WCM liegt.

Ferner hat die WCM in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen, Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.14 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Konzernjahresergebnis aus der Konzerngesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in

späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden

sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für die Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.15 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)“

etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des WCM-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Die beauftragten Bewerter haben aufgrund der weiterhin nicht abschätzbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie für 8 Immobilien (sechs Einzelhandels- und zwei Büroimmobilien), die zusammen ca. 44 % des Bestandswerts ausmachen, ihre Bewertung unter Hinweis auf eine wesentliche Bewertungsunsicherheit vorgenommen. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.9 verwiesen.

Unsicherheiten von untergeordneter Bedeutung ergeben sich in Folge von Annahmen und Schätzungen bei der Ermittlung von Betriebskostenabgrenzungen, insbesondere bei neu in den Bestand aufgenommenen Immobilien.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der WCM-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und die getroffenen Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen. Dies gilt insbesondere für die Folgen der COVID-19 Pandemie, die für erhöhte Unsicherheit bei der Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung sorgt. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

D.16 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der WCM fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten beinhalten auch die

Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

Diese Aktivitäten werden im Rahmen der internen Berichterstattung dem Segment zur Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien zugerechnet.

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, das die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von dessen Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der WCM AG ist der Vorstand.

Die Umsatzerlöse werden mit einer großen Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse von TEUR 4.335 (Vj.: TEUR 7.783).

D.17 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i.V.m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob sie gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung gemäß IAS 1.54 (q) dem Eigenkapital zuzuordnen oder nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Dabei wurde untersucht, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft partizipieren.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	484.881	723.307
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	1.257	2.438
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	25.688
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-263.949
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	1.989	-2.603
Buchwert zum 31.12.	488.127	484.881

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2021 um 0,7 % auf TEUR 488.127 (Vj.: TEUR 484.881) leicht erhöht. Ursächlich hierfür sind Aktivierungen von TEUR 1.257 (Vj.: TEUR 2.438) sowie ein positives Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 1.989 (Vj.: TEUR – 2.603). Zukäufe und Veräußerungen erfolgten im Jahr 2021 nicht.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 1.257 (Vj.: TEUR 2.438) betrifft im Wesentlichen laufende Maßnahmen von TEUR 382 (Vj.: TEUR 1.045) sowie Mieterausbauten von TEUR 873 (Vj.: TEUR 1.386).

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktanpassung) spiegeln sich verschiedene Effekte wider. So zeigt sich, dass der Immobilienmarkt bezogen auf einige Teilmärkte im Vorjahresvergleich an Dynamik gewonnen hat. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsimmobilien mit Ankermieter des Lebensmitteleinzelhandels sowie Büroimmobilien an den Standorten Berlin sowie selektiv im Rhein-Main-Gebiet. Im Vorjahresvergleich haben Immobilien mit Mietern der öffentlichen Verwaltungen als sicheres Anlageprodukt noch einmal eine erhöhte Nachfrage erfahren, die sich in erhöhten Preisen widerspiegelt hat. Dem gegenüber wirken sich einzelne größere Mietvertragsbeendigungen wertmindernd aus. Insgesamt ergibt sich eine moderate marktbedingte Wertveränderung um TEUR 1.989 (Vj.: TEUR -2.603) bzw. 0,4 % (Vj.: -0,5%).

Die Marktanpassung entfällt zu 72 % auf Büroimmobilien und zu 28 % auf Einzelhandelsimmobilien.

Zum Berichtsstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die, bezogen auf den Wertanteil, von Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG zu rund 80 % (Vj.: rund 83 %), von der apollo valuation & research GmbH zu rund 15 % (Vj.: rund 13 %) sowie von Jones Lang LaSalle SE zu rund 5 % (Vj.: rund 4 %) durchgeführt worden sind. Die Bewertungen erfolgten nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren.

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

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

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

Vorjahr:

Stand 31.12.2020	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	293.122	191.759	484.881
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,49	5,53	4,90
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,43	6,05	5,05
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	13,96	8,80	10,59
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m ² /Monat] ¹	15,33	7,95	10,53
EPRA Leerstandsquote [%]	8,3	8,3	8,3
Anteil befristete Mietverträge [%]	99,2	98,8	99,0
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	3,1	4,8	4,0

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

Mit einer Veränderung des Buchwertes um 0,7 % (0,4 % in Marktanpassungen und 0,3 % in Aktivierungen begründet) zeigt sich das Portfolio der WCM insgesamt als wertstabil mit leicht positiven Effekten. Gedämpft wird die insgesamt positive Entwicklung durch einzelne größere Mietvertragsbeendigungen Mitte/Ende 2021. Diese Mietvertragsbeendigungen spiegeln sich auch in der im Vorjahresvergleich um TEUR -3.800 (-13,9 %) auf TEUR 23.486 reduzierten Jahresnettokaltmiete wider. Ohne diese zwei Objekte beträgt die Veränderung der Jahresnettokaltmiete TEUR -227 bzw. -1,1 %. In der zum Berichtsstichtag ausgewiesenen Jahresnettokaltmiete sind Mietverträge nicht berücksichtigt, die zwar zum Stichtag schon unterschrieben sind, deren Mietbeginn aber nach dem Stichtag liegt. Die schon vertraglich gebundene Jahresnettokaltmiete dieser zukünftig beginnenden Verträge beträgt TEUR 948. Bedingt durch die Mietvertragsbeendigungen hat sich die EPRA Leerstandsquote im Jahresvergleich um 11,9 Prozentpunkte auf 20,2 % erhöht. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) hat sich bedingt durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen um 0,3 Jahre auf 4,3 Jahre erhöht.

Die WCM geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der WCM liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2021:

Investment Properties zum 31. Dezember 2021 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2021	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	558.037	534.497	511.847
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	509.747	488.127	467.707
	+0,5%	471.377	451.877	433.057

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2020 – Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2020	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	551.386	528.281	506.412
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	505.760	484.881	464.966
	+0,5%	469.525	450.172	431.947

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2021 bzw. 31. Dezember 2020 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
31.12.2021	22.459	60.518	20.276	103.253
31.12.2020	24.931	58.290	25.219	108.440

Ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Ausleihungen	6.570	6.570
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	2	0
Verfügungsbeschränkte Guthaben	0	500
Übrige finanzielle Vermögenswerte	75	75
Summe	6.647	7.145

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

E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	4.214	3.763
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-994	-662
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.220	3.101

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel H.3 verwiesen.

E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives	2.067	2.417
Übrige sonstige Vermögenswerte	168	313
Abgrenzungen	251	230
Forderungen aus sonstigen Steuern	157	12
Summe	2.643	2.972

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 576 (Vj.: TEUR 555) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

Die Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die nach IFRS 16 bilanzierten Nutzungsrechte und ihre Entwicklung:

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

in TEUR	Immobilien	Gesamt
Stand zum 01.01.2020	80	80
Abschreibungen	22	22
Stand zum 31.12.2020	58	58

E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bankguthaben	135.510	193.827
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	135.510	193.827

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

E.6 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 150.483 (Vj.: TEUR 136.803). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. 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).

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

E.7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige Tilgungen sowie durch vorzeitige Darlehensrückführungen reduziert.

Weder im Geschäftsjahr 2021 noch im Vorjahr erfolgten Darlehensaufnahmen.

Zum 31. Dezember 2021 werden die zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Restlaufzeit bis 1 Jahr	429	34.091
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	11.380	43.577

E.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2021	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2021
Rückstellungen aus Prozessrisiken	231	0	-33	-171	27
Summe	231	0	-33	-171	27

Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen Risiken aus laufenden Gerichtsverfahren, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden. Im Berichtsjahr konnten einzelne Rechtstreitigkeiten beigelegt werden.

E.9 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.925	46.217	2.851	42.304
Sachanlagen	403	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	22
Sonstige Vermögenswerte	0	609	0	712
Bankverbindlichkeiten	54	0	0	26
Übrige Verbindlichkeiten	74	0	95	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	3.456	46.826	2.946	43.063
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	12.151	0	12.955	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	15.607	46.826	15.901	43.063
Saldierung	-15.607	-15.607	-15.901	-15.901
Bilanzausweis nach Saldierung	0	31.220	0	27.162

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

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	15.533	15.806
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	74	95
Summe latente Steuerforderungen	15.607	15.901
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	46.826	43.063
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	46.826	43.063

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

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2021 noch über ungenutzte steuerliche Verluste zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 161.400 (Vj.: rd. TEUR 164.000). Aus dem Gewerbeverlust des laufenden Jahres ergibt sich per 31. Dezember 2021 ein neuer

Verlustvortrag zur Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 400 (Vj.: rd. TEUR 0). Des Weiteren besteht wie im Vorjahr auf Ebene einer Tochtergesellschaft ein Zinsvortrag in Höhe von TEUR 2.229.

Latente Steueransprüche für ungenutzte steuerliche Verluste wurden zur Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 76.900 (Vj.: rd. TEUR 81.800) bzw. zur Gewerbesteuer wie im Vorjahr in Höhe von TEUR 0 angesetzt. Darüber hinaus erfolgt kein Ansatz aktiver Steuerlatenzen, da die Nutzbarkeit der vorhandenen Verluste bzw. eines vorhandenen Zinsvortrags aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.10 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	6.322	6.375
Rückstellungen für Gewerbesteuer	8.324	8.691
Summe Steuerschulden	14.646	15.065

Die Steuerrückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig reduziert, was im Wesentlichen auf einer Inanspruchnahme bzw. Auflösung (TEUR 554) der Steuerrückstellungen für das Vorjahr bei einer gegenläufigen Erhöhung der Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2021 (TEUR 135) zurückzuführen ist. Die Steuerrückstellungen resultieren somit auch weiterhin im Wesentlichen aus dem höheren Ergebnis der steuerlichen Gewinnermittlung des Vorjahres, welcher auf die Veräußerung von Immobilien zurückzuführen war. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.7 verwiesen.

E.11 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.160	3.193
Summe sonstige Verbindlichkeiten	18.221	25.253
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	13.614	14.688
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3.720	10.505
Sonstige Steuern	848	0
Leasingverbindlichkeiten	39	61
Summe Verbindlichkeiten	20.381	28.446

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Bis zu 1 Jahr	7.255	15.471
1-5 Jahre	1.574	1.596
Über 5 Jahre	11.552	11.379
Summe	20.381	28.446

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten betreffen die zum Stichtag bilanzierten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern der WCM-Tochtergesellschaften.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften in den Vorjahren und kreditorische Debitoren.

In den sonstigen Steuern sind Rückstellungen für Grundbesitzabgaben TEUR 573 (Vj.: TEUR 0) für die Jahre 2017-2021 enthalten. Des Weiteren gab es Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 252. Im Vorjahr wurden die sonstigen Steuern aus Darstellungsgründen den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Mieterlöse	24.907	37.008
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten	6.831	10.103
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	739	632
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	32.477	47.743
Aufwendungen aus Betriebskosten ¹	-9.556	-13.913
Aufwendungen für Instandhaltung	-620	-1.881
Übrige Leistungen ¹	-1.167	-2.486
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-11.343	-18.280
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	21.134	29.462

¹ Die bezogenen Dienstleistungen aus Property Management in Höhe von TEUR 694 (Vj.: TEUR 921) wurden im Berichtsjahr aus den übrigen Leistungen in die Aufwendungen aus Betriebskosten umgegliedert.

Die niedrigeren Erlöse aus der Objektbewirtschaftung zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr 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.

F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.989 (Vj.: TEUR -2.603) ist im Vorjahresvergleich insgesamt positiv. Dabei entfällt auf die Büroimmobilien eine positive Marktwertanpassung von TEUR 1.442 (Vj.: TEUR 9.724) und auf die Einzelhandelsimmobilien eine positive Marktanpassung von TEUR 547 (Vj.: TEUR -12.327).

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

F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2021 und 2020 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Auflösung von Wertberichtigungen	367	847
Erträge aus früheren Jahren	84	70
Übrige sonstige Erträge	655	783
Summe	1.106	1.700

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

Die übrigen sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit den in 2019 veräußerten Gesellschaften (TEUR 585).

F.4 ABSCHREIBUNGEN

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Immaterielle Vermögenswerte	73	7
Nutzungsrechte	22	22
Andere Anlagen und BGA	103	85
Summe	199	114

F.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Administrative Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	1.222	1.429
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	984	939
Kosten für Beratung und Prüfung	464	387
Gerichts- und Prozesskosten	-97	267
Sonstige Steuern	192	224
Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütung	119	131
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	73	73
Aufwendungen aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften	0	4.679
Übrige sonstige Aufwendungen	565	888
Summe	3.522	9.016

Der Posten übrige sonstige Aufwendungen enthält im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit einer im Vorjahr verkauften Tochtergesellschaft sowie Aufsichtsratsvergütungen. Die Gerichts- und Prozesskosten sind in diesem Jahr aufgrund von Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 171 in einen Ertrag umgeschlagen.

F.6 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Übrige Finanzerträge	235	271
Summe Finanzerträge	235	271
Darlehenszinsen	3.027	7.217
Übrige Finanzaufwendungen	3.229	5.016
Summe Finanzaufwendungen	6.256	12.233
Finanzergebnis	6.021	11.962

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Darlehen von der Mehrheitsgesellschafterin TLG IMMOBILIEN AG. Durch die Tilgung von Bankdarlehen und der teilweisen Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen konnte die Zinsbelastung im Geschäftsjahr 2021 deutlich vermindert werden.

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens in 2021 (TEUR 1.146, Vj.: TEUR 2.475), die

Kompensation von Ansprüchen der Minderheitsgesellschafter (TEUR 898, Vj.: TEUR 2.364) sowie die Amortisierung von Transaktionskosten (TEUR 549, Vj.: TEUR -108).

F.7 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Laufende Ertragsteuern	945	17.564
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-275	-416
Latente Steuern	4.058	-4.201
Steueraufwand/Steuerertrag	4.728	12.947

Der laufende Steueraufwand hat sich im Vergleich mit dem Vorjahr um insgesamt TEUR 16.619 verringert. In der Vergleichsperiode war der laufende Steueraufwand aufgrund der Realisierung von Veräußerungsgewinnen in der steuerlichen Gewinnermittlung stark erhöht. Im Berichtsjahr haben dagegen keine Veräußerungsgewinne die steuerliche Gewinnermittlung beeinflusst, sodass sich der laufende Steueraufwand wieder normalisiert hat.

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

Die ergebniswirksam erfassten latenten Steuern haben im Vergleich mit dem Vorjahr zu einem insgesamt um TEUR 8.258 höheren Aufwand geführt. Im Vorjahr ergab sich per Saldo ein Ertrag aus der Auflösung bzw. dem Ansatz von latenten Steuern, weil zuvor bestehende passive latente Steuern aufgrund ihrer Realisation aufgelöst werden konnten. Mangels Veräußerung von Immobilien im Berichtsjahr ergibt sich ein solcher Sachverhalt im Berichtsjahr nicht mehr.

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
IFRS-Ergebnis vor Steuern	14.487	30.869
Konzernsteuersatz	30,18 %	30,18 %
Erwartete Ertragsteuern	4.370	9.314
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	93	208
Gewerbesteuerliche Kürzungen	-440	-691
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-275	-416
Latente Steuern für Vorjahre	-15	-92
Eingeschränkter Abzug bzw. Ansatz von latenten Steueransprüchen von steuerlichen Verlusten	702	-6.324
Realisierung von zu versteuernden temporären Differenzen für die keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt waren (IAS 12.15b)	0	9.229
Nicht abzehbare Betriebsausgaben	12	396
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	1.188
Übrige Steuereffekte	281	136
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.728	12.947
Effektiver Steuersatz	32,64 %	41,94 %

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj.: 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj.: 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin 410 % (Vj.: 410 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj.: 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 % (Vj.: 14,35 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,18 % (Vj.: 30,18 %).

Der effektive Steuersatz hat sich von 41,94 % auf 32,64 % verringert. Im Vorjahr war der effektive Steuersatz maßgeblich durch Sondereffekte beeinflusst. Dies betraf zum Einen die Veräußerung von Vermögenswerten, für die ein Ansatz von latenten Steuerverbindlichkeiten aus dem Erwerb unterblieben ist und die aufgrund der Veräußerung realisiert wurden (Anwendung des IAS 12.15b in der Vergangenheit). Zudem ergab sich ein teilweise kompensatorischer Effekt aus der Verwendung bisher nicht angesetzter ungenutzter

steuerlicher Verluste. Da diese zwei Effekte im Berichtsjahr nicht mehr vorliegen, hat sich der effektive Steuersatz wieder weitgehend normalisiert.

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

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	15.901	18.322
Erfolgswirksame Veränderung	-294	-2.421
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	15.607	15.901
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	43.063	49.685
Erfolgswirksame Veränderung	3.763	-6.622
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	46.826	43.063

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.9.

F.8 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

	31.12.2021	31.12.2020
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	9.759	17.922
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	144.861	136.803
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,07	0,13

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung bildet die Veränderung des in der Bilanz ausgewiesenen Finanzmittelfonds durch Mittelzu- und -abflüsse nach den Vorschriften des IAS 7 ab.

Hierbei werden Zahlungsströme in Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit untergliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7, Tz. 18 (b) mittels der indirekten Methode aus dem Ergebnis vor Steuern abgeleitet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.5.

Insgesamt ist der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 9.222 gesunken, im Wesentlichen bedingt durch die geringeren laufenden Überschüsse aus der Objektbewirtschaftung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält Einzahlungen aus der Freigabe zuvor verfügungsbeschränkter Guthaben (TEUR 500). Gegenläufig wirken die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.257).

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -61.106 resultiert im Wesentlichen aus der Teilrückführung eines Darlehens von der TLG IMMOBILIEN AG und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften. Demgegenüber steht die Einzahlung aus der Kapitalerhöhung (TEUR 67.611).

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

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

in TEUR	31.12.2019	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2020
Langfristige Verbindlichkeiten	417.830	-65.000	-118.925	233.905
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.373	-40.098	70.690	35.965
Summe Verbindlichkeiten	423.203	-105.098	-48.235	269.870

Die zahlungsunwirksame Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten im Berichtsjahr (TEUR 19.244, Vj.: TEUR 70.690) resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 beschlossenen Dividende (TEUR 15.048), die im Januar 2022 ausbezahlt wurde.

Die zahlungsunwirksame Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten im Vorjahr (TEUR -118.925) resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Tochtergesellschaft und dem in diesem Zusammenhang auf die Käuferin übertragenen Darlehen. Weiterhin wurde Ende 2020 vereinbart, ein ursprünglich langfristiges Darlehen im Jahr 2021 vorzeitig zurückzuzahlen. Dies führte zu einer zahlungsunwirksamen Umgliederung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

31.12.2021	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2021	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2021	Fair Value-Hierarchiestufe
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	6.570		6.570		6.570	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.220		3.220			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	77		77			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	135.510	135.510				
Summe finanzielle Vermögenswerte		145.377	135.510	9.867	0	6.570	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	11.809		11.809		12.332	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	2.160		2.160			
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	145.005		145.005		134.052	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	18.221		1.558	16.663		
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		177.195	0	160.532	16.663	146.384	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
	AC	145.377	135.510	9.867	0	6.570	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
	FLaC	177.195	0	160.532	16.663	146.384	
31.12.2020							
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	6.570		6.570		6.570	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.101		3.101			
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	575		575			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	193.827	193.827				
Summe finanzielle Vermögenswerte		204.073	193.827	10.246	0	6.570	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	77.668		77.668		79.216	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	3.193		3.193			

Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	192.202		192.202		202.195	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	25.253		1.558	23.695		
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		298.316	0	274.620	23.695	281.411	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
	AC	204.073	193.827	10.246	0	6.570	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>							
	FLaC	298.316	0	274.620	23.695	281.411	

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Minderheiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten anzugeben, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-382	179
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-6.256	-12.233
Summe	-6.638	-12.054

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 235 (Vj.: TEUR 271) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist der WCM-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

Kapitalmanagement

Seit der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG und Abschluss des Beherrschungsvertrags wird die WCM AG in das Kapitalmanagement des TLG IMMOBILIEN-Konzerns eingebunden. Das Ziel des Kapitalmanagements der WCM AG ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Fremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Fremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Wie in den Vorjahren bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	488.127	484.881	3.245	0,7
Immobilienvermögen	488.127	484.881	3.245	0,7
Zinstragende Verbindlichkeiten	141.766	269.871	-128.105	-47,5
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel ¹	135.510	194.327	-58.817	-30,3
Nettoverschuldung	6.256	75.544	-69.288	-91,7
Loan to Value (LTV) in %	1,3	15,6	-14,3	

¹ Anpassung des Ausweises für das Vorjahr: Zum 31. Dezember 2020 wurden die Guthaben mit Verfügungsbeschränkung den liquiden Mitteln zugerechnet (Vorjahr Guthaben mit Verfügungsbeschränkung 500 TEUR).

Das Verhältnis des Fremdkapitals zum Immobilienvermögen (LTV) beträgt im Konzern 1,3 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 14,3 Prozentpunkte gesunken. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

H.3 AUSFALLRISIKEN

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die WCM-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der WCM-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl mittels professioneller Bonitätsprüfung der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Die Kontoguthaben der WCM bei Banken sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen das Risiko des Ausfalles einer Bank

geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der WCM regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden:

31.12.2021 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.214	-994	3.220
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.647	0	6.647
Summe	10.861	-994	9.867

31.12.2020 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.763	-662	3.101
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.145	0	7.145
Summe	10.909	-662	10.246

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Kautionen, Bürgschaften oder Garantien) in Höhe von TEUR 919 (Vj.: TEUR 768), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt:

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

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

2020 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.138	703	-180	-847	-152	662
Summe	1.138	703	-180	-847	-152	662

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

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

31.12.2020	Summe	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
			Nicht überfällig	Überfällig in Tagen		
				< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	1	44	77
Bruttobuchwert in TEUR	10.908	7.145	2.490	364	132	776
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	662	0	1	5	57	599

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2021			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.616	-9.621	2.194
31.12.2020			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.215	-10.007	1.959

Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2021			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-9.621	11.616	-199
31.12.2020			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-10.007	11.215	-751

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter verrechnet werden.

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

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

31.12.2020 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	77.669	37.111	45.398	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.193	3.193	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern	192.202	4.697	142.980	59.360
Sonstige Verbindlichkeiten	25.192	12.257	1.558	11.379
Leasingverbindlichkeiten	61	22	39	0
Summe	298.317	57.280	189.974	70.738

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind fest verzinslich. Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 2,43 % (Vj.: 1,99 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 2021	11.809	11.833	393	11.440	0
Prolongationsstruktur 2020	77.669	75.945	31.826	44.119	0

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Loan-to-Value, Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die finanzierende Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch deren regelmäßige Überprüfung und leitet ggf. Maßnahmen zu ihrer Einhaltung ein. Darüber hinaus besteht teilweise die Möglichkeit, Covenant-Brüche z.

B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Geschäftsjahr 2021, wie im Vorjahr, kam es nicht zu einem Bruch von Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

Sämtliche von der WCM-Gruppe abgeschlossenen Darlehen wurden mit einem festen Zinssatz abgeschlossen, daher ist der Konzern keinem erfolgswirksamen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Währungsrisiken existieren im WCM-Konzern nicht, da alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

H.7 ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2021 hat die WCM AG keine Mitarbeiter (Vj.: 0) beschäftigt.

H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr 2021 erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	162	188
Andere Bestätigungsleistungen	0	26
Sonstige Leistungen	0	5
Gesamthonorar	162	219

H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, den WCM-Konzern zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf den WCM-Konzern auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM AG sowie die Tochterunternehmen des WCM AG-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Darüber hinaus gelten die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und die Arountown SA, Luxemburg, als nahestehende Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG hält zum Bilanzstichtag 97,61 % der Aktien der WCM AG.

Die Arountown SA unterbreitete am 18. Dezember 2019 den Aktionären der TLG IMMOBILIEN AG ein öffentliches Übernahmeangebot durch Aktientausch. Die im Rahmen dieses Übernahmeangebots von der Arountown SA angebotenen Aktien wurden am 19. Februar 2020 an die TLG IMMOBILIEN-Aktionäre, die ihre Aktien im Rahmen des Tauschangebots eingereicht hatten, übertragen. Damit hat die Arountown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG – und somit über die WCM AG als deren Tochtergesellschaft – erlangt. Zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Arountown wurde im Geschäftsjahr 2020 ein umfassendes Service Agreement in Form eines Rahmenvertrages geschlossen, auf dessen Basis der Arountown-Konzern Dienstleistungen für die Gesellschaften des TLG-Konzerns erbringt und im umgekehrten Fall der TLG-Konzern an Arountown-Gesellschaften.

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM wurde 2017 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der am 9. Februar 2018 im Handelsregister der WCM eingetragen und damit wirksam wurde. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor. Die TLG IMMOBILIEN AG hat sich verpflichtet, für Verluste der WCM einzustehen.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit der WCM sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekten erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungsaktivitäten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2021 sind dadurch

Aufwendung in Höhe von TEUR 2.673 (Vj.: TEUR 3.400) entstanden. Davon sind TEUR 754 (Vj.: TEUR 728) zum 31. Dezember 2021 noch nicht bezahlt und werden in den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter ausgewiesen.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2021 wurde von der WCM eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 45.105 vorgenommen. Zum 31. Dezember 2021 sind somit TEUR 80.815 (Vj.: TEUR 125.920) von der WCM AG abgerufen.

Darüber hinaus wurde am 15. März 2018 ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97 % geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 sind insgesamt TEUR 5.564 (Vj.: TEUR 5.564) von der WCM AG abgerufen.

Zuletzt wurde am 25. Juni 2019 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeberin und der WCM AG ein dritter Darlehensvertrag über rd. TEUR 58.845 geschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,75 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2021 wurde auch hier eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 16.115 vorgenommen. Zum 31. Dezember 2021 sind somit TEUR 42.730 (Vj.: TEUR 58.845) von der WCM AG abgerufen. Das Darlehen dient der Ablösung von Bankverbindlichkeiten auf der Ebene von WCM-Tochtergesellschaften. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2021 im Zusammenhang mit den Gesellschafterdarlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.543 (Vj.: TEUR 3.955) angefallen. Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

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.

Am 29. Dezember 2021 wurde im Rahmen der Hauptversammlung eine Dividende für das Geschäftsjahr 2020 über TEUR 15.048 beschlossen. Die Auszahlung erfolgte im Januar 2022, aus diesem Grund weist die WCM AG den Dividendenanspruch zum Bilanzstichtag unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus. Auf die TLG IMMOBILIEN AG entfällt dabei eine anteilige Dividendenzahlung von TEUR 14.652.

Es wurden keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen durchgeführt.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Frau Kathrin von Woisky ist mit Wirkung zum 30. September 2021 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 ist Herr Dvir Wolf zum Vorstand der WCM AG bestellt worden.

Herr Sascha Hettrich hatte sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 07. Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt. In Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 wurde Herr Eran Amir mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, 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 Bestellung ist befristet bis zum Schluss der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Helmut Ullrich und Herr Frank D. Masuhr endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Dezember 2021. Herr Frank Roseen und Herr David Maimon wurden als Nachfolger mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, bestellt. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres 2021 zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr anteilig gewährt wurde, betrug TEUR 119 (Vj.: TEUR 131).

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

	2021	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	119	131
Summe	119	131

Die amtierenden Vorstände erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

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

Herr Frank Roseen (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 29.12.2021
Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main	seit 29.12.2021
Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 30.11.2020
Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 07.10.2020
Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit März 2021
Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrates, Bonava AB, Stockholm, Schweden	

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown SA, Luxemburg

Herr Helmut Ullrich **bis 29.12.2021**
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main vom 01.07.2021 bis
29.12.2021

Herr David Maimon **seit 29.12.2021**
(stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main seit 29.12.2021

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin seit 05.01.2021

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin seit 01.07.2021

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

Mitglied des Verwaltungsrates, Globalworth, Saint Martin, Guernsey

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

Mitglied des Verwaltungsrates, Aroundtown Commercial Properties GmbH, Berlin

Herr Frank D. Masuhr **bis 29.12.2021**
(stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG, Frankfurt am Main vom 01.07.2021 bis
29.12.2021

Mitbegründer und Managing Partner der Vermont Partners AG, Schweiz

Frau Sarit Meir

seit März 2022

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

seit März 2022

Herr Eran Amir

vom 07.01.2021 bis

28.02.2022

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

vom 01.07.2021 bis

28.02.2022

Mitglied des Vorstandes der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

bis 28.02.2022

Ingenieurtechnischer Berater, Private Portfolios UK &
Deutschland

H.10 LEASINGVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 254 (Vj.: TEUR 257).

Die Gesellschaft hat zudem seit 2013 einen Mietvertrag über Freiflächen in Dresden abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit und endet am 31. August 2023. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. August 2023 beträgt TEUR 64. Das aus diesem Vertrag resultierende Nutzungsrecht sowie eine korrespondierende Verpflichtung werden gemäß IFRS 16 bilanziert. Weitere Angaben und Erläuterungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln D.6, E.2 und E.11.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für das Leasingverhältnis betragen 2021 TEUR 24 (Vj.: TEUR 24). Der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der bilanzierten Leasingverbindlichkeit betrug TEUR 2 (Vj.: TEUR 3).

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

H.11 ANTEILSBESITZLISTE

Zum 31. Dezember 2021 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 30 Gesellschaften analog zum Vorjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteils- besitz	Eigenkapital am 31.12.2021 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in TEUR	Anteils- besitz direkt/ indirekt
1 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.025	715	indirekt
2 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.289	280	direkt
3 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.202	49	direkt
4 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	14.064	-113	direkt
5 WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin ²	100,00%	40	15	indirekt
6 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-4.565	6.047	direkt
7 WCM Fixtures GmbH, Berlin ²	100,00%	94	76	direkt
8 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90%	612	117	direkt
9 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90%	896	403	direkt
10 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	17.859	481	direkt
11 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	5.506	-360	indirekt
12 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	6.005	-18	indirekt
13 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	5.964	-40	indirekt
14 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	4.406	-192	indirekt
15 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.920	-12	indirekt
16 WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	5.122	267	indirekt
17 WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	5.593	577	indirekt
18 WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	1.278	231	indirekt
19 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90%	1.487	9	direkt
20 WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90%	1.895	-177	direkt
21 WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	3.513	858	indirekt
22 WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	-251	-211	indirekt
23 WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.117	568	indirekt
24 WCM Properties 1 GmbH, Berlin ^{2, 3}	100,00%	25	0	direkt
25 WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	28.036	4.332	indirekt
26 WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00%	73	16	indirekt
27 WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	100,00%	252	27	indirekt
28 WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,00%	21	-26	indirekt

29	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	25	84	indirekt
30	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-238	-263	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

H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Mit Ablauf des 28. Februar 2022 hat Eran Amir sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17. März 2022 wurde Frau Sarit Meir zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Die Bestellung ist befristet bis zum Schluss der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

Am 23. Februar 2022 marschierte die Russische Föderation in die Ukraine ein, woraufhin die Regierung der Bundesrepublik Deutschland und die Regierungen anderer Länder Sanktionen gegen sie verhängten. Ob und inwieweit sich der Konflikt möglicherweise verschärft, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Nach einer ersten Einschätzung erwartet die WCM aus heutiger Sicht keine negativen Auswirkungen auf ihr Geschäft.

Darüber hinaus sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

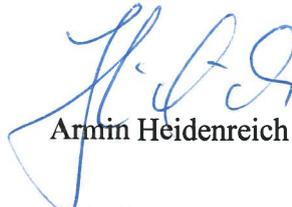
Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des

Geschäftsberichts 2021 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 23. März 2022

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und dessen Tätigkeit überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement informiert. Etwaige Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden ebenso erläutert, wie bedeutende Geschäftsvorgänge zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt wurden.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates standen mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt, um wesentliche Themen zu besprechen. Insbesondere die strategische Ausrichtung und die Geschäftsentwicklung des Unternehmens wurden umfassend diskutiert.

Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen mit für das Unternehmen grundlegender Bedeutung sowie bei zustimmungspflichtigen Geschäften frühzeitig und unmittelbar beteiligt.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 besprach der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen und zweimal im schriftlichen Umlaufverfahren die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2021 waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder bei allen Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2021 bildeten die Geschäftsplanung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, deren Unternehmensentwicklung, die Neubesetzung der Organe, eine Kapitalerhöhung sowie die Corona-Pandemie die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der ersten digitalen Sitzung des Geschäftsjahres 2021, am 16. Februar 2021, hat sich der Aufsichtsrat mit der Planung des Unternehmens befasst.

Am 13. April 2021 erörterte der Aufsichtsrat im Rahmen einer digitalen Sitzung unter Beteiligung der Wirtschaftsprüfer intensiv den Einzel- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 und billigte beide Abschlüsse.

In der telefonischen Sitzung am 31. Mai 2021 stimmte der Aufsichtsrat einer Kapitalerhöhung der Gesellschaft um 10% des Grundkapitals unter Bezugsrechtsausschluss zu.

In der digitalen Sitzung am 08.06.2021 wurden dem Aufsichtsrat die Zahlen für das erste Quartal 2021 vorgestellt.

Am 26. August 2021 wurden dem Aufsichtsrat die Halbjahreszahlen für 2021 präsentiert und es wurden nochmals die Auswirkungen der neuen Regelungen des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) auf die künftige Arbeit des Aufsichtsrates, insbesondere auf die Bilanzkontrolle, intensiv erörtert.

Im seiner Präsenzsitzung am 28. September 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Bestellung von Herrn Dvir Wolf zum Mitglied des Vorstandes mit Wirkung zum 01. Oktober 2021 zu. Frau Kathrin von Woisky hatte ihr Amt zuvor mit Wirkung zum 30. September 2021 niedergelegt. Es wurden in dieser Sitzung zudem die rechtlichen Vorgaben und Auswirkungen des FISG auf das Risiko-Management der Gesellschaft besprochen.

In der digitalen Sitzung am 16. November 2021 stimmte der Aufsichtsrat der Tagesordnung für die Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Dezember 2021 zu. Er stimmte zudem in dieser Sitzung auch der Entscheidung des Vorstandes der Gesellschaft, die Hauptversammlung aufgrund der Sonderregelungen zu Covid-19 als virtuelle Versammlung durchzuführen, zu.

In Rahmen eines Umlaufbeschlusses am 16. Dezember 2021 wurde die aktualisierte Entsprechenserklärung zum DCGK beschlossen.

In der digitalen Sitzung nach der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Dezember 2021 konstituierte sich der neu gewählte Aufsichtsrat und wählte Herrn Frank Roseen zu seinem Vorsitzenden sowie Herrn David Maimon zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

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

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate Governance fortlaufend beobachtet und erörtert. Der Corporate Governance Bericht unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> enthält umfassende Informationen hierzu, einschließlich der Struktur und der Höhe der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in den für das Berichtsjahr geltenden Fassungen und deren Umsetzung eingehend erörtert. Sie haben die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet und unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nebst der jeweiligen Lageberichte wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, der jeweilige Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers

wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 23. März 2022 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig durchgesehen. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2022 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,09 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2021 von EUR 13,5 Mio. vorsehen.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Sascha Hettrich hatte sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 07. Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt. In der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 wurde Herr Eran Amir mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, bestellt.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Helmut Ullrich und Herr Frank D. Masuhr endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Dezember 2021. Herr Frank Roseen und Herr David Maimon wurden als Nachfolger mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die

über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, 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 Bestellung ist befristet bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

Mit Wirkung zum Beginn des 01. Oktober 2021 wurde Herr Dvir Wolf als Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Frau Kathrin von Woisky ist mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2021 aus dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ausgeschieden.

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

Frankfurt am Main, im März 2022

Für den Aufsichtsrat

Frank Roseen

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

Aufsichtsratsvorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichtet die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (nachfolgend auch: Gesellschaft) gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung, der Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Umsetzung des DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 20. März 2020 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2021 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht. Die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Vorstand

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus der Geschäftsordnung für den Vorstand, welche im Rahmen der jeweiligen Vorstandsbestellung angepasst wird.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im September 2021 angepasst hat. Sie sieht vor, dass insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die strategische Planung der Mittelverwendung durch den Gesamtvorstand entschieden werden. Daneben bedürfen Maßnahmen und Geschäfte, die für die Gesellschaft und/oder die Konzerngesellschaften von außergewöhnlicher Bedeutung sind, oder die mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Gesamtvorstandes. Des Weiteren sehen die Geschäftsordnung und Satzung vor, dass bestimmte Geschäfte von grundlegender Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Aufgrund seiner Größe hatte der Aufsichtsrat bis zum 30. Juni 2021 keine Ausschüsse gebildet. Aufgrund der Neuregelungen des FISG ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01. Juli 2022 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2022 sind derzeit vier Aufsichtsratssitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung und seinem Kompetenzprofil das Ziel vorgegeben, dass er für seine Zusammensetzung im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die Aktionärsstruktur, aktuelle und potenzielle Interessenkonflikte und Wettbewerbsverhältnisse, die sonstigen beruflichen Tätigkeiten, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder, eine Altersgrenze von 75 Jahren, eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren bzw. drei Amtszeiten sowie die Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrates berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrates für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen neben den gesetzlichen Anforderungen (§ 100 AktG) die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner jeweils geltenden Fassung für die persönlichen Voraussetzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und die vom Aufsichtsrat jeweils bestimmten Zielvorstellungen für seine Besetzung.

Gemäß § 100 Absatz 5 Halbsatz 1 AktG muss mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen. Nach § 100 Abs. 5 Halbsatz 2 AktG müssen die Mitglieder des Aufsichtsrates zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Den einzelnen Empfehlungen des DCGK, welche die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate Governance Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

Frauenquote

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

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2021 jeweils aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Mit Wirkung zum Beginn des 01. Oktober 2021 wurde Herr Dvir Wolf zum Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft bestellt. Frau Kathrin von Woisky ist mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2021 aus dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ausgeschieden.

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

Herr Sascha Hettrich hatte sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 niedergelegt.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Eran Amir durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg vom 07. Januar 2021 gerichtlich bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2021 bestellt. In Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 wurde Herr Eran Amir mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, bestellt.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Helmut Ullrich und Herr Frank D. Masuhr endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Dezember 2021. Herr Frank Roseen und Herr David Maimon wurden als Nachfolger mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

Über die in dieser Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet und dabei auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien vorgenommen.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort Seite 21ff).

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten

Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung der Strategie. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstandes sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind über die D&O-Gruppenversicherung der TLG IMMOBILIEN AG mitversichert. Diese sieht einen Selbstbehalt für die Mitglieder des Vorstandes vor, der den Anforderungen von § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. des DCGK entspricht.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2021 bis zum 30. Juni 2021 über keine Ausschüsse. Aufgrund der Neuregelungen des FISG ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01. Juli 2022 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss.

Vorstandsausschüsse

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan, jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder, wahr.

Hauptversammlung und Aktionäre

Die Aktionäre der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Im Jahr 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung aufgrund der durch die weltweite Corona-Pandemie bedingten besonderen Situation erst im Dezember und als virtuelle Hauptversammlung statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/#hauptversammlung> veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen. Dieses Anliegen der Gesellschaft konnte im Rahmen der virtuellen Hauptversammlung 2021 leider nur beschränkt auf das Fragerecht der Aktionäre umgesetzt werden.

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Weitere Fragen der Corporate Governance

Vergütung des Vorstandes

Die Vorstände der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, die gleichzeitig leitende Angestellte bzw. Vorstand der Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG sind, erhalten für ihre Tätigkeit in der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft keine gesonderte Vergütung.

Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 11 der Satzung festgelegt. Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die doppelte Vergütung.

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Außerdem sind die Mitglieder des Aufsichtsrates in einer D&O-Gruppenversicherung für Organe der TLG IMMOBILIEN AG einbezogen.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Der Vergütungsbericht enthält eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung.

Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Abs. 3 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv/> abgerufen werden.

Compliance als wichtige Leitungsaufgabe

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, wird die WCM AG durch den Compliance-

Beaufragten und den Kapitalmarkt-Compliance-Beaufragten der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, unterstützt. Ersterer informiert Management und Mitarbeiter unter anderem über relevante Rechtsvorgaben. Letzterer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

Angemessenes Chancen- und Risikomanagement

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft von grundlegender Bedeutung. Dieser wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikouberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft wird ab Seite 94 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf Seite 108.

Der Transparenz verpflichtet

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/finanzkalender> eingesehen werden.

Die Gesellschaft informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen werden umgehend auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entsprechend den gesetzlichen

Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv> abgerufen werden.

Rechnungslegung

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2021 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2021

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, Dresden, 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 -durchführung.

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 unterwartet 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 war 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 war in hohem Maße von den Covid-19-Infektionsraten und den damit verbundenen Präventionsmaßnahmen beeinflusst. Trotz anhaltender pandemiebedingter Herausforderungen, Lieferengpässen und Materialknappheit erholte sich die deutsche Wirtschaft von dem starken Einbruch im vergangenen Jahr, wengleich sie noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht hat. Im Jahr 2021 war das BIP immer noch um 2,0 % niedriger als 2019, dem Jahr vor Beginn der Covid-19-Krise.

Dies und die relative Stärke der deutschen Wirtschaft spiegeln sich im soliden Arbeitsmarkt wider, der mit 3,2 % im Dezember 2021 die drittniedrigste Arbeitslosenquote in der EU aufwies, verglichen mit einem Durchschnitt von 6,4 % in der EU-27.

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) 3,29 Mio. m². Das waren rund

23 % mehr als im Vorjahr, wobei sich der prozentuale Anstieg gegenüber dem dritten Quartal fast verdoppelt hat. Bei den absoluten Volumina liegen Berlin und München mit 871.000 m² bzw. 663.000 m² weiterhin an der Spitze. Insbesondere in Berlin zeigen die Mieter ein verstärktes Interesse an Großflächen über 5.000 m². Seit dem vergangenen Sommer hat die Nachfrage nach Büroflächen stetig zugenommen und nahezu den Stand vor der Pandemie erreicht. Sobald die Unsicherheiten der Pandemie überwunden sind und die Wirtschaft sich zu erholen beginnt, wird auch ein Nachfragewachstum im Büroimmobilienmarkt erwartet.

Die durchschnittliche Leerstandsquote in den "Big 7" bleibt mit 4,5 % niedrig, verglichen mit dem Vorjahr ist sie jedoch um 23 % gestiegen. Betroffen waren die großen Städte der "Big 7", wobei der größte Teil dieser Flächen auf Frankfurt entfällt. Trotz der Zunahme des Leerstands ist die Nachfrage nach Büroflächen stabil und die durchschnittlichen Spitzenmieten haben sich als beständig erwiesen. Entgegen den Erwartungen stiegen die Spitzenmieten im Jahresvergleich um 1,6 %, davon hauptsächlich in Berlin (2,6 %), Frankfurt und München (jeweils 2,4 %).

Ein Indiz für das hohe Investoreninteresse ist der weitere Rückgang der Renditen in den begehrtesten Anlageklassen und Lagen. Ein begrenztes Angebot an hochwertigen Objekten, die auf eine hohe Nachfrage treffen, führte in ausgewählten Fällen zu einem weiteren Preisanstieg. Bei Büros sanken die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal in einigen Städten um 5 bis 20 Basispunkte.

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Insgesamt wurden im Jahr 2021 auf dem gesamten deutschen Markt rund 434.600 m² Einzelhandelsfläche umgesetzt. Auf die "Big 10"-Städte entfällt ein Gesamtvermietungsvolumen von 158.800 m², was einem Anstieg von rund 26 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Vier der sieben Städte der "Big 7" konnten ihre Vermietungsleistung verbessern, wobei Berlin (42.800 m²) ein Plus von 20 % im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre aufweist, gefolgt von Düsseldorf (28.800 m²), Hamburg (21.500 m²) und Köln (16.100 m²).

Die Verfügbarkeitsquote für Flächen in den Großstädten bleibt im Vergleich zum letzten Jahr stabil, allerdings auf einem hohen Niveau von 15 %. Die Maßnahmen gegen die Coronavirus-Pandemie haben in der ersten Jahreshälfte 2021 in den Big 10-Standorten zu einem Rückgang

der Spitzenmieten zwischen 4 und 8 % geführt, die jedoch in der zweiten Jahreshälfte stabil blieben. Die Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien in den Hauptstraßen sind jedoch weiterhin sehr gefragt.

Einzelhandelsimmobilien hatten einen Anteil von 14% am Investmentmarkt, mit einem Rückgang von 7% im Vergleich zum Jahr 2020. Dennoch hatte die Netto-Spitzenrendite der Einkaufszentren einen leichten Anstieg im Vergleich zu den letzten zwei Jahren.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

In Anbetracht der gesamtwirtschaftlichen Situation blickt die WCM auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurück, dessen Ergebnisse von den Folgen der Pandemie weitgehend unberührt geblieben sind. WCM hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Konzernjahresergebnis von Mio. EUR 10 und einem FFO von Mio. EUR 14 abgeschlossen.

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 2021 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 488.127 (Vorjahr: TEUR 484.881). Die folgende Tabelle enthält weitere Informationen über das Portfolio.

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Immobilienwert (TEUR) ¹	295.107	193.020	488.127
Immobilienwert (Euro/m ²)	3.612	1.271	2.090
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	10.685	12.801	23.486
Mietrendite (%)	3,6	6,6	4,8
EPRA-Leerstandsquote (%)	23,2	16,9	20,2
WALT (Jahre)	3,6	4,9	4,3
Immobilien (Anzahl)	10	11	21

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 2021 bestand das Immobilienportfolio wie im Vorjahr aus insgesamt 21 Immobilien. Der Anstieg des Immobilienwerts ist in erster Linie das Ergebnis von Investitionen in den Bestand und von Marktwertanpassungen.

Die Jahresnettokaltmiete (annualisierte Vertragsmiete) betrug Ende 2021 TEUR 23.486 (Vorjahr: TEUR 27.286). Die Veränderung der Jahresnettokaltmiete ist hauptsächlich auf einen höheren Leerstand zurückzuführen.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) stieg von 4,0 Jahren auf 4,3 Jahre. Die EPRA-Leerstandsquote stieg auf 20,2% (Vorjahr: 8,3 %). Der Anstieg des Leerstandes ist hauptsächlich auf zwei Objekte zurückzuführen, bei denen die Hauptmieter ausgezogen sind.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM für das Geschäftsjahr 2021 belief sich auf TEUR 9.759, gegenüber TEUR 17.922 im Vorjahr. Im Folgenden wird die Ertragslage dargestellt:

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	21.134	29.462	-8.329	-28,27
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.989	-2.603	4.591	176,41
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	23.402	-23.402	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge	1.106	1.700	-593	-34,92
Abschreibungen	-199	-114	-84	-74,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.522	-9.016	5.494	60,93
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20.508	42.831	-22.324	-52,12
Finanzerträge	235	271	-36	-13,33
Finanzaufwendungen	-6.256	-12.233	5.977	48,86
Ergebnis vor Steuern	14.487	30.869	-16.383	-53,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.728	-12.947	8.219	63,49
Konzernjahresergebnis	9.759	17.922	-8.163	-45,55
Konzerngesamtergebnis	9.759	17.922	-8.163	-45,55

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 8.329 auf TEUR 21.134, insbesondere aufgrund der letztjährigen Immobilienverkäufe, die in 2021 zu einem Rückgang der Mieterlöse führten.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 1.989 und kompensierte damit weitgehend die Abwertung aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 2.603. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Immobilien veräußert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 1.106 gegenüber TEUR 1.700 im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und aus der geringeren Auflösung von Rückstellungen, die im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen im Geschäftsjahr 2020 gebildet wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.494 auf TEUR 3.522, was hauptsächlich auf hohe Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen ist.

Die Finanzaufwendungen betrugen TEUR 6.256 im Geschäftsjahr 2021 gegenüber TEUR 12.233 im Geschäftsjahr 2020. Dies ist auf die Optimierung der Finanzierungsstruktur der

WCM und die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen, mit deutlich niedrigerem Bestand an zinstragenden Verbindlichkeiten.

Der Steueraufwand sank korrespondierend zum Rückgang des Ergebnisses vor Steuern um TEUR 8.219.

2.3.2 FINANZLAGE

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.545	12.767	-9.222	-72,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-757	196.048	-196.805	-100,4
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-61.106	-105.872	44.766	42,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-58.317	102.943	-161.261	-156,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	193.827	90.884	102.943	113,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	135.510	193.827	-58.318	-30,1

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten 2021 hat sich um TEUR 58.318 auf TEUR 135.510 verringert.

Der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 9.222 und belief sich auf TEUR 3.545, was hauptsächlich auf niedrigere Mieterlöse und höhere Steuerzahlungen zurückzuführen ist, die durch niedrigere Zinsaufwendungen teilweise ausgeglichen wurden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2021 TEUR -757 und wurde hauptsächlich für Investitionen verwendet. Im Geschäftsjahr 2020 betrug der Cashflow aus der Investitionstätigkeit TEUR 196.048 und resultierte hauptsächlich aus der Veräußerung von Immobilien und einer Tochtergesellschaft.

Der negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 61.106 gegenüber einem Mittelabfluss von TEUR 105.872 im Vorjahr. Dies ist vor allem auf höhere Darlehenstilgungen im Geschäftsjahr 2021 (TEUR 128.695, Vj.: TEUR 97.643) zurückzuführen, die durch die Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 67.611 teilweise ausgeglichen wurden.

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	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	488.127	484.881	3.245	0,7
Andere langfristige Vermögenswerte	2.348	2.897	-548	-18,9
Finanzanlagen	6.570	6.570	0	0,0
Flüssige Mittel	135.510	193.827	-58.317	-30,1
Andere kurzfristige Vermögenswerte	5.104	4.850	254	5,2
Vermögen	637.659	693.025	-55.366	-8,0
Eigenkapital	414.572	352.250	62.322	17,7
Langfristige Verbindlichkeiten	153.614	246.881	-93.267	-37,8
Passive latente Steuern	31.220	27.162	4.058	14,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	38.254	66.733	-28.478	-42,7
Kapital	637.659	693.025	-55.366	-8,0

Zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf TEUR 488.127 im Vergleich zu TEUR 484.881. zum 31. Dezember 2020, hauptsächlich aufgrund von Investitionen und Bewertungsgewinnen.

Die anderen langfristigen Vermögenswerte beinhalten hauptsächlich Abgrenzungen für Miet-Incentives und sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 548 gesunken.

Die Finanzanlagen blieben unverändert zum Vorjahr und bestanden aus Darlehen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 6.570.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 135.510 und waren damit um TEUR 58.317 niedriger als im Vorjahr. Der Rückgang im Geschäftsjahr 2021 ist hauptsächlich auf die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen, die durch die Kapitalerhöhung ausgeglichen wurde.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte bestehen hauptsächlich aus Mietforderungen gegenüber Mietern und beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 5.104, TEUR 254 höher als zum 31. Dezember 2020.

Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 62.322 gestiegen. Der Anstieg setzt sich im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 67.717 und dem positiven Konzernjahresergebnis zusammen, das durch die zu zahlende Dividende für 2020 teilweise ausgeglichen wird.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 93.267, hauptsächlich aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen. Die latenten Steuerverbindlichkeiten stiegen im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 4.058, was im Wesentlichen auf den Unterschied zwischen dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und dem Steuerwert zurückzuführen ist.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 28.478, vor allem durch die Rückzahlung von Darlehen, was durch eine Dividendenverbindlichkeit in Höhe von TEUR 15.048 teilweise ausgeglichen wurde.

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	414.572	352.250	62.322	17,7
Kapital	637.659	693.025	-55.366	-8,0
Eigenkapitalquote in %	65,0	50,8	14,2	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 14,2 Prozentpunkte auf 65,0 % und unterstreicht die konservative Kapitalstruktur der Gruppe. Der Anstieg der Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2021 ist vor allem auf das geringere Kapital infolge der Darlehenstilgung und auf das höhere Eigenkapital aufgrund der Kapitalerhöhung zurückzuführen.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

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

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

Die FFO-Kennzahl betrug 2021 TEUR 13.676 und lag damit um TEUR 3.503 niedriger als im Vorjahr, was im Wesentlichen auf den Rückgang des Ergebnisses aus der Objektbewirtschaftung infolge von Verkäufen in 2020 und höherem Leerstand zurückzuführen ist.

Im Geschäftsbericht 2020 hatte WCM für das Geschäftsjahr 2021 einen FFO in der Größenordnung von Mio. EUR 12 bis Mio. EUR 14 prognostiziert. Die Prognose wurde also erreicht.

in TEUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	Veränderun g	Veränderu ng in %
Konzernjahresergebnis	9.759	17.922	-8.163	-45,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.728	12.947	-8.219	-63,5
EBT	14.487	30.869	-16.383	-53,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-23.402	23.402	n.a.
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.989	2.603	-4.591	-176,4
Abschreibungen	199	114	84	74,0
Sonstige Effekte ¹	1.525	7.526	-6.002	-79,7
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ²	-545	-531	-14	-2,6
FFO	13.676	17.179	-3.503	-20,4
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	144.861	136.803	8.058	5,9
FFO je Aktie in Euro	0,09	0,13	-0,04	

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2021 (a) Effekte aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften TEUR 5 (Vj.: TEUR 5.435), (b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen TEUR 1.520 (Vj.: TEUR 2.092)

² WCM hat ihren FFO-Steuersatz unter Berücksichtigung der FFO-Einkommenszusammensetzung von 3% auf 5% erhöht. Dies gilt seit dem 1. Juli 2021.

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2021 150,5 Mio., zum 31. Dezember 2020 136,8 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	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	488.127	484.881	3.245	0,7
Immobilienvermögen	488.127	484.881	3.245	0,7
Zinstragende Verbindlichkeiten	141.766	269.871	-128.105	-47,5
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel ¹	135.510	194.327	-58.817	-30,3
Nettoverschuldung	6.256	75.544	-69.288	-91,7
Loan to Value (LTV) in %	1,3	15,6	-14,3	

¹ Anpassung des Ausweises für das Vorjahr: Zum 31. Dezember 2020 wurden die Guthaben mit Verfügungsbeschränkung den liquiden Mitteln zugerechnet (Vorjahr Guthaben mit Verfügungsbeschränkung 500 TEUR).

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der LTV 1,3 % was einem Rückgang von 14,3 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist vor allem auf den Rückgang der zinstragenden Verbindlichkeiten zurückzuführen, der nur teilweise durch geringere Zahlungsmittel 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 %.

Net Asset Value (NAV)

Die WCM, die im maßgeblichen Umfang in die konzernweiten Steuerungsprozesse ihrer Mehrheitsaktionärin TLG eingebunden ist, betrachtet ab 2021 die ERPA NAV Kennzahlen und insbesondere den EPRA NTA nicht mehr als wesentlichen Leistungsindikator in ihrer internen und externen Berichterstattung und verzichtet daher auf die Festlegung eines aus dieser KPI zusammengesetzten Ziels für das Geschäftsjahr 2022. Der Grund hierfür ist unter anderem, dass die Messung der Zielerreichung für das Unternehmen nicht mehr von der Entwicklung des EPRA NAV abhängig ist. Die WCM folgt damit dem Ansatz ihrer Mehrheitsaktionärin, die ihrerseits den NAV ab dem Geschäftsjahr 2021 nicht mehr als wesentlichen Leistungsindikator einstuft, da der NAV keine wertbestimmende Zielgröße für die Vergütung des TLG Vorstands mehr darstellt.

Für das Geschäftsjahr 2021 prognostizierte WCM einen stabilen EPRA NTA. Dieser belief sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 413.991 und zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 452.005. Damit wurde die Prognose, vor allem aufgrund der Kapitalerhöhung, übererfüllt.

Aufgrund der Auswirkungen der neuen Grunderwerbsteuerreform hat die WCM zum 30. Juni 2021 einen konservativen Ansatz gewählt und daher die Grunderwerbsteueranpassung eingestellt.

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 IMMOBILIEN findet in gleicher Weise Anwendung für deren Teilkonzern WCM.

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

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

Risikoidentifizierung

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

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

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

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

- unwesentlich: 0 bis 10 %

- gering: > 10 bis 25 %

- mittel: > 25 bis 50 %

- hoch: > 50 %.

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis 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. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der WCM sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

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

Risikokommunikation

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

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

3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

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

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

Immobilien-spezifische 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 von Transaktionsrisiken als unwesentlich eingestuft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund der aktuell geringen Anzahl von Akquisitionen ebenfalls als unwesentlich eingeschätzt.

Mietausfall

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Das Mietausfallrisiko hat generell ein mittleres Schadenspotenzial. Trotz COVID-19 konnten jedoch bisher hohe und

stabile Mieteinnahmen verzeichnet werden, die im Vergleich zu den Vorjahren (vor Ausbruch der Pandemie) nur unwesentlich zurückgegangen sind. Daher wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Vermietungsrisiko

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

Umwelt und Altlasten

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

Immobilienbewirtschaftung

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

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

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

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

Investitionen

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, selektive Modernisierungs- sowie ggf. in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Aktivitäten können u.a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner

hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle.

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

Immobilienbewertung

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

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

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

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

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

Finanzierung

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

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

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

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

Liquidität

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

Stuerrisiko

Unter dem Stuerrisiko 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 potenzielle Schadenshöhe des Stuerrisikos 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 oder im Zusammenhang mit der Gesetzgebung in Bezug auf die Corona-Pandemie, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen.

Im Rahmen der Gesetzgebung zur Corona-Pandemie wurde unter anderem geregelt, dass im Fall einer staatlich angeordneten Schließung von Geschäften etc. ein Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist. Auf diese Regelung haben sich vereinzelt Mieter berufen und Mietreduzierungen verlangt. Diese neue Regelung stellt hier jedoch nur klar, dass die Folgen der Corona-Pandemie einen Anwendungsfall von § 313 BGB darstellen. Ob sich hieraus tatsächlich ein Anspruch auf Mietreduzierung ergibt, ist das Ergebnis einer umfassenden Einzelfallprüfung, die vom Mieter eine Offenlegung seiner wirtschaftlichen Situation und den Nachweis einer angemessenen Vorsorge sowie, nach Abwägung der Interessen aller Parteien, eine dem Mieter unzumutbare Situation verlangt. Diese Auslegung hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 12. Januar 2022 (XII ZR 8/21) bestätigt, wonach eine Herabsetzung der Miete nach Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage nur nach umfassender Abwägung der Einzelumstände in Betracht kommt. Es ist daher nicht erkennbar, dass sich aus der vorgenannten Gesetzesänderung umfassende, über einzelne, spezifische Fälle hinausgehende Risiken ergeben. Da derzeit weder aus diesem noch aus anderen Rechtsgebieten konkrete, quantifizierbare Risiken aus anstehenden oder erwarteten Änderungen von Gesetzen, Verordnungen oder der ständigen Rechtsprechung bestehen, wurde dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Prozesskosten und Fristen

Grundsätzlich besteht für die WCM das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus 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. Zum Berichtstichtag wurden die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich erachtet.

Presse und Image

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

Daten- und IT-Risiken

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

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

In Bezug auf das Risiko der Datenqualität wurde die Schadenshöhe als mittel und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingestuft.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 ergibt sich gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen ein sehr hohes Schadenspotenzial. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch als unwesentlich eingestuft, da ein Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS) vorhanden ist. Die Wahrung der

Vertraulichkeit ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Systems. Die Gesellschaft hat Datenschutzmaßnahmen wie sichere Passwörter und strukturierte Prozesse zu Vergabe und Entzug von Zugriffsberechtigungen mit der Einführung des EPR-Systems als Teil des ISMS schrittweise eingeführt und wendet diese konsequent an.

Externe und interne Straftaten

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

Risiken aus höherer Gewalt

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

Darüber hinaus könnten sich aus der COVID-19-Pandemie immobilienpezifische Risiken wie erhöhte Forderungsausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten, gegebenenfalls erfolgreiche Klagen auf Mietrückzahlung oder -minderung oder Insolvenzen von Mietern, das Ausbleiben neuer Mietvertragsabschlüsse oder Marktwertveränderungen von Immobilien im Bestand ergeben. Die WCM geht angesichts der mittlerweile angelaufenen Impfkampagne jedoch nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung ihres Geschäfts aus und rechnet auch nicht mit einem nennenswerten Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien oder vermietbaren Flächen. Unmittelbar betroffene Branchen wie der Non-Food-Einzelhandel haben einen relativ geringen

Anteil an der gesamten Nettokaltmiete und spielen für das Portfolio der WCM keine dominierende Rolle. Zudem verfügt der Konzern über ausreichende Liquiditätsreserven und Bewegungsspielraum bei den Covenants, um teilweise Mietausfälle auch über einen längeren Zeitraum verkraften zu können.

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

ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

Die Erfüllung der ESG-Kriterien der Europäischen Union (engl. Abkürzung für Umwelt, Soziales und verantwortungsbewusste Unternehmensführung) stellt neue Anforderungen an die WCM als Bestandhalterin von Gewerbeimmobilien. 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 2021 weiterhin als geschäftstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Risikosituation trotz des Einflusses der Covid-19-Pandemie weitgehend stabil geblieben. Immer dann, wenn Risiken mit mittlerer, hoher oder sehr hoher potenzieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit identifiziert wurden, wurden geeignete Präventiv- und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

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

3.1.6 CHANCENBERICHT

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

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

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

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die 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

Nach Abklingen der Omikron-Welle dürfte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa und insbesondere in Deutschland ab dem Frühjahr deutlich an Fahrt gewinnen. Für die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 2,1 % erwartet. Gestützt wird der Aufschwung von der Industrieproduktion, die ein robustes Wachstum der Exporte und der Investitionen ermöglicht. Die Arbeitslosenquote dürfte mit 3,2 % stabil bleiben.

Immobilienmarkt

Die Büromärkte sind mit einer regen Vermietungsaktivität in das neue Jahr gestartet. Vor allem die Nachfrage nach modernen und effizienten Büroflächen steigt, da ESG-Aspekte auch 2022 bei den Nutzern im Vordergrund stehen werden. Der Nachfrageüberhang nach Core-Immobilien wird in den kommenden Jahren zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen, auch weil die höheren Gestehungskosten durch den Anstieg der Baukosten, Energie und Grundstücke an die Mieter weitergegeben werden.

Die Lage vieler Einzelhändler ist nach wie vor angespannt und aufgrund der Unberechenbarkeit der Pandemie schwer zu planen. Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen sind eine ständige Bedrohung, die durch Lieferprobleme vor allem im Non-Food-Handel noch verstärkt wird. Auf der anderen Seite gibt es eine Reihe von positiven Entwicklungen, die für den Einzelhandel im Jahr 2022 gute Rahmenbedingungen versprechen: Die Sparquote in Deutschland bleibt auf hohem Niveau. Dies bildet eine gute Basis, um von der steigenden Konsumstimmung zu profitieren. Die Kaufkraft der Deutschen wird im Jahr 2022 deutlich um nominal 4,3 % steigen. Eine Insolvenzelle wird dank verschiedener staatlicher Maßnahmen wie Überbrückungskrediten, Kurzarbeitergeld und dem Konjunkturstabilisierungsfonds abgewendet.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Jahr 2021 waren die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf WCM begrenzt, insbesondere im Hinblick auf die Mieteinnahmen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse kann für die Zukunft von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftsentwicklung der WCM ausgegangen werden.

Die Folgen der Pandemie sind noch nicht vollständig abschätzbar - virale Mutationen können durch Impfungen und andere Schutzmaßnahmen erzielte Erfolge wieder zunichtemachen. Ungewiss ist auch, ob die Nachfrage nach Büroflächen durch die zunehmende Verbreitung von Home-Office-Konzepten mittel- und langfristig zurückgehen kann. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die Zahl der Insolvenzen, insbesondere im Einzelhandel, deutlich zunehmen wird - dies könnte zu Mietausfällen und Leerständen führen, auch zu einer schwächeren Nachfrage nach Einzelhandelsflächen.

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 2022 wird ein FFO in der Größenordnung von Mio. EUR 10 bis 14 erwartet. WCM wird weiterhin das Ziel verfolgen, den LTV im Jahr 2022 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 Internet unter <https://ir.wcm.de/#corporate-governance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen). Das Gesetz zur Ergänzung und Änderung der Regelungen für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst (Zweites Führungspositionen-Gesetz - FüPoG II) hat das 2015 in Kraft getretene Führungspositionen-Gesetz (FüPoG) weiterentwickelt. Eine zentrale Neuerung ist ein Mindestbeteiligungsgebot für Vorstände mit mehr als drei Mitgliedern in börsennotierten und paritätisch mitbestimmten deutschen Unternehmen.

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 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 2021 setzte sich der Vorstand durchgängig aus zwei Mitgliedern zusammen: Herr Armin Heidenreich, Frau Kathrin von Woisky bis 30.09.2021 und Herr Dvir Wolf seit 01.10.2021.

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 in 2020 und 2021 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 2021 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 2021 setzte sich der Aufsichtsrat bis 07.01.2021 aus zwei Mitgliedern und ab 07.01.2021 wieder durchgängig aus drei Mitgliedern zusammen. Ab 07.01.2021 wurde Herr Eran Amir zum Aufsichtsratsmitglied der WCM AG gerichtlich bestellt, da Herr Sascha Hettrich zum 31.12.2020 als Aufsichtsratsmitglied der WCM AG ausgeschieden war. Im Rahmen der Hauptversammlung am 29.12.2021 wurden der Vorsitz und der Stellvertretende Vorsitz des Aufsichtsrates neu gewählt. Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 29.12.2021 Herr Frank Roseen, zuvor war dies bis 28.12.2021 Herr Helmut Ullrich. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist seit dem 29.12.2021 Herr David Maimon, zuvor war dies bis 28.12.2021 Herr Frank D. Masuhr. Herr Eran Amir wurde am 29.12.2021 zum Aufsichtsratsmitglied gewählt, zuvor war er seit 07.01.2021 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 Bestellung ist befristet bis zum Schluss der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft.

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 29.12.2021 vorgestellt und durch die Hauptversammlung bestätigt.

VERGÜTUNGEN

Gesamtvergütung

Die Angaben zur Vergütung 2021 gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1,3 AktG stellen sich wie folgt dar:

	Frank Roseen¹	Helmut Ullrich²	David Maimon¹	Frank D. Masuhr²	Eran Amir³
in TEUR	2021	2021	2021	2021	2021
Festvergütung	0	60	0	40	0
Nebenleistungen	0	0	0	0	0
Zwischensumme Festvergütung	0	60	0	40	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	0	60	0	40	0
Anzahl der gewährten oder zugesagten Aktien oder Aktienoptionen	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	0	60	0	40	0

¹ ab 29.12.2021

² bis 29.12.2021

³ ab 07.01.2021, 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

	2021 ggü. 2020	2020 ggü. 2019	2019 ggü. 2018	2018 ggü. 2017	2017 ggü. 2016
Jährlich Veränderung in %					
Aufsichtsratsvergütung¹					
Frank Roseen Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	-	-	-	-	-
David Maimon Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	-	-	-	-	-
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 seit 01.01.2021	-	-	-	-	-
Ertragsentwicklung					
WCM AG ²	-107 %	287 %	26 %	190 %	-135 %
Durchschnittliche Vergütung der Mitarbeiter auf Vollzeit-Äquivalenzbasis					
Mitarbeiter in der Gesellschaft ³	-	-	-	3 %	-27 %

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 2021 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 2021 hält die TLG IMMOBILIEN AG 97,61 % 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

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Für die Kapitalerhöhung vom 31. Mai 2021 wurden EUR 13.680.255 des genehmigten Kapitals verwendet. Das genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2021 beträgt somit EUR 54.719.745.

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

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

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

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (Bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde 2021 nicht in Anspruch genommen.

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der WCM AG hat am 17. November 2017 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 23. März 2022

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.

Der Jahresergebnis 2021 sank im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -33.032 auf TEUR -2.144. Die WCM AG erwirtschaftete den Jahresüberschuss im Vorjahr hauptsächlich durch das positive Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 38.080. In 2021 erwirtschaftete die WCM AG ihre Erträge aus Beteiligungserträgen und Finanzerträgen aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften.

Die letztjährige Prognose für das Geschäftsjahr 31. Dezember 2021 (Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich) wurde aufgrund des geringeren Beteiligungsergebnisses sowie aufgrund höherer Abschreibungen auf Finanzanlagen unterschritten.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2021 - 12.2021	01.2020 - 12.2020	Veränderung	%
Umsatzerlöse	95	99	-4	-4
Gesamtleistung	95	99	-4	-4
Abschreibungen (planmäßig)	-56	-108	52	48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.769	-1.064	-705	-66
Betrieblicher Aufwand	-1.825	-1.172	-653	-56
Betriebsergebnis	-1.730	-1.073	-657	-61
Beteiligungsergebnis	1.189	2.827	-1.639	-58
Finanzergebnis	4.228	3.253	975	30
Operatives Ergebnis	3.687	5.008	-1.321	-26
Nicht operatives Ergebnis	-5.654	33.117	-38.771	-117
Ergebnis vor Steuern	-1.967	38.125	-40.093	-105
Ertragsteuern	177	7.237	-7.061	-98
Jahresergebnis	-2.144	30.888	-33.032	-107

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR -2.144 erzielt, welcher um TEUR -33.032 unter dem des Vorjahres lag. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den im Vorjahr erzielten Erträgen aus der Veräußerung einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 38.080.

Die WCM AG erzielte 2021 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

Der betriebliche Aufwand in Höhe von TEUR 1.825 ergibt sich im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese resultieren hauptsächlich aus der Geschäftsbesorgung durch die TLG IMMOBILIEN sowie Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungsleistungen und der Vergütung des Aufsichtsrates.

Aufgrund niedrigerer Jahresergebnisse ihrer Tochtergesellschaften fällt das Beteiligungsergebnis der WCM AG mit TEUR 1.189 um TEUR -1.639 geringer aus im Vergleich zum Vorjahr.

Das Finanzergebnis ist geprägt von der Optimierung der Finanzierungsstruktur im Geschäftsjahr 2021 und fällt im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 975 höher aus. Gründe dafür sind um TEUR 1.525 geminderte Zinsaufwendungen infolge der Teilrückzahlungen von Darlehen an die TLG IMMOBILIEN. Dem gegenüber stehen die um TEUR 550 rückläufigen Zinserträge, vorwiegend aufgrund der Teilrückzahlungen der Ausleihungen von Tochtergesellschaften.

Das nicht operative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen (TEUR 6.209). Gegenläufig wirkten im Geschäftsjahr 2021 die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 596).

Die Ertragssteuern in Höhe von TEUR 177 fallen im Geschäftsjahr 2021 um TEUR -7.061 geringer aus. Die höheren Ertragssteuern im Vorjahr waren im Wesentlichen durch ein höheres Ergebnis vor Steuern in Folge der Veräußerung einer Tochtergesellschaft begründet.

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2021 - 12.2021	01.2020 - 12.2020	Veränderung
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-40.591	94.970	-135.561
Cashflow aus Investitionstätigkeit	33.313	73.755	-40.442
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.259	-100.458	72.199
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-35.537	68.267	-103.804
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	145.467	77.200	68.267
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	109.931	145.467	-35.537

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf TEUR -40.591 ist primär auf den Abbau von Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Management zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 33.313 ergibt sich hauptsächlich aus der Veränderung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -28.259 resultiert aus der Teilrückzahlung der Darlehen an die TLG IMMOBILIEN (TEUR 61.220) sowie der Auszahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag an die Tochtergesellschaften (TEUR 34.756). Gegenläufig wirkte die Kapitalerhöhung vom 31. Mai 2021 (TEUR 67.717).

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR -35.537 auf TEUR 109.931 gesunken. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 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	31.12.2021	%	31.12.2020	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	222.456	40,3	262.035	43,8	-39.579	-15,1
Kurzfristige Forderungen	220.064	39,8	193.776	32,1	26.288	13,6
Flüssige Mittel	109.931	19,9	145.467	24,1	-35.537	-24,4
Vermögen	552.451	100,0	601.279	100,0	-48.827	-8,1
Eigenkapital	325.326	58,9	274.801	45,7	50.525	18,4
Langfristige Verbindlichkeiten	129.108	23,4	190.328	31,7	-61.220	-32,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	98.017	17,7	136.149	22,6	-38.132	-28,0
Kapital	552.451	100,0	601.279	100,0	-48.827	-8,1

Das Vermögen der WCM wird vom Anlagevermögen dominiert, das zum überwiegenden Teil aus Finanzanlagevermögen besteht. Der Buchwert des Anlagevermögens verringerte sich um TEUR 39.579 auf TEUR 222.456, da Ausleihungen an verbundene Unternehmen zurückgezahlt und Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben wurden. Zum Abschlusstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR 47.380 (Vj.: TEUR 53.488). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Finanzanlagen. Über Tochtergesellschaften werden wie im Vorjahr indirekt insgesamt 21 Immobilien gehalten.

Die kurzfristigen Forderungen, hauptsächlich gegen verbundene Unternehmen, sind aufgrund von höheren Forderungen aus dem Rahmendarlehensvertrag um TEUR 26.288 gestiegen.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -35.537 im Wesentlichen aufgrund der Auszahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag an die Tochtergesellschaften und im Rahmen des konzerninternen Cash Managements gesunken. Außerdem führte die Teilrückführung der Darlehen an die Mehrheitsaktionärin TLG zu einer Minderung der liquiden

Mittel. Gegenläufig wirkte der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen und die Kapitalerhöhung vom 31. Mai 2021.

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 58,9 % (Vj.: 45,7 %) mit Eigenkapital, zu 23,4 % (Vj.: 31,7 %) 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 für das Geschäftsjahr 2020 dividendenberechtigten Aktionären aus der im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 beschlossenen Dividende (TEUR 15.048), die im Januar 2022 ausbezahlt wurde.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

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

Ohne Berücksichtigung weiterer derzeit nicht absehbarer Auswirkungen der Corona-Krise und ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich, der durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Frankfurt am Main, 23. März 2022

Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegebene Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Angaben nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die



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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:



Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, 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 interne Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS - Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

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

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“; Abschnitt D.15 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Sonstige Informationen

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

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i. V. m. § 315d HGB, die Bestandteil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ist, sowie die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Aufsichtsrates“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die



inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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

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

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



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;



- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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



Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der „WCM_AG.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: 002bf60f3c59fd1722e7061d75805badeca421b3266c87e02c9918e201202f85) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die



Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen;
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben;
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt;



- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns ermöglichen;
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Dezember 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 25. November 2021 bzw. am 13. Januar 2022 per Ergänzungsschreiben vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 23. März 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Przymusinski
Wirtschaftsprüfer

Impressum

FINANZKALENDER

Hauptversammlung 2022 - Juli 2022

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2022 - 6. September 2022

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

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.

Konzernabschluss der WCM-Gruppe zum 31. Dezember 2021