

**Konzernabschluss und zusammengefasster Lagebericht  
zum 31. Dezember 2023 der WCM Beteiligungs- und  
Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main**

<b>KONZERNABSCHLUSS</b> .....	8
<b>KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> .....	8
<b>KONZERNBILANZ</b> .....	9
<b>KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG</b> .....	10
<b>KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b> .....	11
<b>KONZERNANHANG</b> .....	12
<b>A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-AKTIENGESELLSCHAFT</b> .....	12
<b>A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN</b> .....	12
<b>A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES</b> .....	12
<b>B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS</b> .....	14
<b>B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS</b> .....	14
<b>B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND     ANZUWENDEnde IFRS</b> .....	14
<b>C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE</b> .....	16
<b>C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN</b> .....	16
<b>C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN</b> .....	18
<b>D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .	20
<b>D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN</b> .....	20
<b>D.2 SACHANLAGEN</b> .....	22
<b>D.3 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN</b> .....	23
<b>D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE</b> .....	23
<b>D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE</b> .....	24
<b>D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER</b> .....	24
<b>D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER</b>	25
<b>D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b> .....	25

<b>D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE</b> .....	25
<b>D.10 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN</b> .....	26
<b>D.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b> .....	26
<b>D.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b> .....	27
<b>D.13 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES</b> .....	27
<b>D.14 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG</b> .....	28
<b>D.15 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN</b> .....	30
<b>D.16 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN</b> .....	31
<b>D.17 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b> .....	32
<b>D.18 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE</b> .....	33
<b>E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b> .....	35
<b>E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN</b> .....	35
<b>E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE</b> .....	40
<b>E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b> .....	40
<b>E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN, VERMÖGENSWERTE UND NUTZUNGSRECHTE</b> .....	41
<b>E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE</b> .....	42
<b>E.6 ZUR VERÄÜBERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN</b> .....	42
<b>E.7 EIGENKAPITAL</b> .....	42
<b>E.8 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b> .....	43
<b>E.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b> .....	43
<b>E.10 LATENTE STEUERN</b> .....	43
<b>E.11 STEUERSCHULDEN</b> .....	45
<b>E.12 VERBINDLICHKEITEN</b> .....	45
<b>F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> .....	47

<b>F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG</b> .....	47
<b>F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN</b> .....	47
<b>F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN</b> .....	48
<b>F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b> .....	48
<b>F.5 ABSCHREIBUNGEN</b> .....	49
<b>F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b> .....	49
<b>F.7 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN</b> .....	50
<b>F.8 FINANZERGEBNIS</b> .....	51
<b>F.9 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b> .....	51
<b>F.10 ERGEBNIS JE AKTIE</b> .....	54
<b>G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b> .....	55
<b>H. SONSTIGE ANGABEN</b> .....	57
<b>H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN</b> .....	57
<b>H.1.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN</b> .....	57
<b>H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN</b> .....	58
<b>H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS</b> .....	59
<b>H.3 AUSFALLRISIKEN</b> .....	60
<b>H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN</b> .....	63
<b>H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN</b> .....	63
<b>H.6 MARKTRISIKEN</b> .....	64
<b>H.7 ANZAHL DER MITARBEITER</b> .....	64
<b>H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	65
<b>H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN</b> .....	65
<b>H.10 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	69
<b>H.11 ANTEILSBESITZLISTE</b> .....	69

<b>H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG .....</b>	<b>71</b>
<b>H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG .....</b>	<b>71</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....</b>	<b>72</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....</b>	<b>77</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2023 .....</b>	<b>86</b>
<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS .....</b>	<b>86</b>
<b>1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE .....</b>	<b>86</b>
<b>1.2 STEUERUNGSSYSTEME .....</b>	<b>87</b>
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT .....</b>	<b>89</b>
<b>2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE .....</b>	<b>89</b>
<b>2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE .....</b>	<b>89</b>
<b>2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT .....</b>	<b>89</b>
<b>2.2 GESCHÄFTSVERLAUF .....</b>	<b>90</b>
<b>2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>91</b>
<b>2.3.1 ERTRAGSLAGE .....</b>	<b>91</b>
<b>2.3.2 FINANZLAGE .....</b>	<b>93</b>
<b>2.3.3 VERMÖGENSLAGE .....</b>	<b>93</b>
<b>2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>95</b>
<b>2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN .....</b>	<b>97</b>
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>98</b>
<b>3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....</b>	<b>98</b>
<b>3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM .....</b>	<b>98</b>
<b>3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN .....</b>	<b>101</b>
<b>3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS .....</b>	<b>111</b>

<b>3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN .....</b>	<b>112</b>
<b>3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE.....</b>	<b>113</b>
<b>3.1.6 CHANCENBERICHT .....</b>	<b>113</b>
<b>3.2 PROGNOSEBERICHT .....</b>	<b>113</b>
<b>3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE.....</b>	<b>114</b>
<b>3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG .....</b>	<b>114</b>
<b>4. CORPORATE GOVERNANCE .....</b>	<b>116</b>
<b>4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....</b>	<b>116</b>
<b>4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT .....</b>	<b>116</b>
<b>4.3 VERGÜTUNGSBERICHT .....</b>	<b>117</b>
<b>4.3.1 VORSTAND .....</b>	<b>117</b>
<b>4.3.2 AUFSICHTSRAT.....</b>	<b>118</b>
<b>5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN.....</b>	<b>121</b>
<b>5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS .....</b>	<b>121</b>
<b>5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN .....</b>	<b>121</b>
<b>5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG.....</b>	<b>121</b>
<b>5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN</b>	<b>121</b>
<b>5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN .....</b>	<b>122</b>
<b>5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES.....</b>	<b>122</b>
<b>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.....</b>	<b>123</b>

<b>7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB .....</b>	<b>124</b>
<b>7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>124</b>
<b>7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>126</b>
<b>7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>128</b>
<b>7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>129</b>
<b>7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS .....</b>	<b>129</b>

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Verweis	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Mieterlöse		15.689	21.630
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		4.780	6.389
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.288	614
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>		<b>22.757</b>	<b>28.633</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten		-7.677	-10.438
Aufwendungen für Instandhaltung		-996	-925
Übrige Leistungen		-934	-931
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>		<b>-9.607</b>	<b>-12.294</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	F.1	<b>13.150</b>	<b>16.340</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		60.025	86.505
Buchwert der veräußerten Immobilien		-60.025	-86.505
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-4.293	1.642
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-601	-1.556
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	F.2	<b>-4.894</b>	<b>85</b>
<b>Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	F.3	<b>-34.704</b>	<b>-24.524</b>
Sonstige betriebliche Erträge	F.4	671	579
Abschreibungen	F.5	-45	-68
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	-2.151	-3.121
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-27.973</b>	<b>-10.709</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen</b>	F.7	<b>-539</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	F.8	3.775	6.134
Finanzaufwendungen	F.8	-251	-1.264
Ergebnis vor Steuern		-24.988	-5.839
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9	1.060	22.680
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>-23.928</b>	<b>16.841</b>
<b>Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:</b>			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-23.928	16.841
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	F.10	<b>-0,16</b>	<b>0,11</b>
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR</b>	F.10	<b>-0,16</b>	<b>0,11</b>

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2023

Aktiva in TEUR	Verweis	31.12.2023	31.12.2022
<b>A) Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>304.257</b>	<b>366.099</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	282.802	359.466
Sachanlagen		152	197
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	19.762	4.934
Nutzungsrechte	E.4	0	15
Sonstige Vermögenswerte	E.4	1.541	1.487
<b>B) Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>143.929</b>	<b>106.775</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.3	7.408	45.933
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	E.4	12.513	5.898
Forderungen aus Ertragsteuern		3.131	3.053
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	25	69
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.4	411	395
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.5	120.441	30.477
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.6	0	20.950
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>448.187</b>	<b>472.874</b>

Passiva in TEUR	Verweis	31.12.2023	31.12.2022
<b>A) Eigenkapital</b>	E.7	<b>393.871</b>	<b>417.800</b>
Gezeichnetes Kapital		150.483	150.483
Kapitalrücklage		153.837	153.837
Gewinnrücklagen		89.551	113.480
<b>B) Fremdkapital</b>		<b>54.316</b>	<b>55.074</b>
<b>I.) Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>45.224</b>	<b>27.205</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	0	10.000
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	F.7	33.199	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.12	7.324	10.029
Passive latente Steuern	E.10	4.701	7.176
<b>II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>9.092</b>	<b>27.869</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.8	0	11.544
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.12	1.865	1.758
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	H.9	1.424	1.386
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	F.7	354	0
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.9	0	99
Steuerschulden	E.11	1.619	9.549
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.12	3.830	3.533
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>448.187</b>	<b>472.874</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Verweis	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		-24.988	-5.839
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	F.5	45	68
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.3	34.704	24.524
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.9	-99	72
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	E.1	4.293	-1.642
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	F.7	539	0
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		0	1
Finanzerträge	F.8	-3.775	-6.134
Finanzaufwendungen	F.8	251	1.264
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.3/4	-2.639	-95
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	E.12	-1.008	-3.001
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>7.323</b>	<b>9.218</b>
Erhaltene Zinsen		2.465	236
Gezahlte Zinsen		-123	-1.243
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-8.877	-8.603
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>788</b>	<b>-392</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.	73.215	45.257
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-1.408	-1.677
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>71.807</b>	<b>43.580</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen von assoziierten Unternehmen	F.7/G.	35.423	0
Auszahlungen an assoziierte Unternehmen	G.	-2.409	0
Dividendenzahlung		0	-28.661
Einzahlungen vom Mehrheitsgesellschafter		5.898	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten bei dem Mehrheitsgesellschafter	G	-10.000	-119.108
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.8	-11.543	-429
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		0	-23
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>17.369</b>	<b>-148.221</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		89.964	-105.033
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		30.477	135.510
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>120.441</b>	<b>30.477</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>			
Liquide Mittel		120.441	30.477
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>120.441</b>	<b>30.477</b>

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Eigenkapital
<b>01.01.2022</b>	<b>150.483</b>	<b>153.837</b>	<b>110.252</b>	<b>414.572</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	16.841	16.841
Dividenden	0	0	-13.613	-13.613
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.228</b>	<b>3.228</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>150.483</b>	<b>153.837</b>	<b>113.480</b>	<b>417.800</b>
<b>01.01.2023</b>	<b>150.483</b>	<b>153.837</b>	<b>113.480</b>	<b>417.800</b>
Konzernjahresergebnis	0	0	-23.928	-23.928
<b>Veränderung der Periode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23.928</b>	<b>-23.928</b>
<b>31.12.2023</b>	<b>150.483</b>	<b>153.837</b>	<b>89.551</b>	<b>393.871</b>

# **KONZERNANHANG**

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

### **A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN**

Das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns ist die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz "WCM AG"), eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main und Geschäftsanschrift in der Alexanderstraße 1, 10178 Berlin, eingetragen im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695. Das oberste, diesem Konzern übergeordnete Mutterunternehmen ist die Arountown SA mit Sitz in Luxemburg. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht. Die TLG IMMOBILIEN AG mit Sitz in Berlin stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Konsolidierungskreis auf, in den der WCM-Konzern einbezogen wird. Der Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird im Unternehmensregister eingereicht und veröffentlicht.

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

### **A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES**

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

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

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Dem für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der WCM AG, ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen und des assoziierten Unternehmens 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 26. März 2024 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 26. März 2024 billigen.

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

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht werden im Unternehmensregister veröffentlicht.

## B. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

### B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

Die WCM hat im Geschäftsjahr 2023 die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewandt:

<u>EU- Endorsement</u>	<u>Standards/ Interpretationen</u>	<u>Inhalt</u>	<u>Auswirkungen auf den Konzernabschluss</u>
19.11.2021	Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Keine
02.03.2022	Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	Keine
11.08.2022	Änderung an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus einem einzigen Geschäftsvorfall	Keine
08.11.2023	Änderung an IAS 12	Reform des internationalen Steuersystems – Mustervorschriften für Pillar 2	Keine

Aus den Änderungen an den Standards ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde IFRS

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

<b>EU- Endorsement</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anwendungen für Geschäftsjahre ab/nach</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen</b>
19.12.2023	Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- und langfristig und Schulden mit Nebenbedingungen	01.01.2024	Derzeit keine
20.11.2023	Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback- Transaktion	01.01.2024	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungs- vereinbarungen	01.01.2024	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	Derzeit keine

## C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

#### **Tochterunternehmen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über einen maßgeblichen Einfluss verfügt. Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Zu den Folgestichtagen erfolgt die Fortschreibung des Buchwertes um den Anteil am Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag), den Anteil am sonstigen Ergebnis, vereinnahmte Dividenden, den Anteil an effektiver Kapitalerhöhung/Kapitalherabsetzung und um die planmäßige Auflösung der im jeweiligen Erwerbszeitpunkt identifizierten stillen Reserven/Lasten. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um die Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt abzubilden. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen. Wenn unterjährig weitere Anteile an einem assoziierten Unternehmen erworben werden, dann werden die neuen Anteile bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Gemäß IAS 36 ermittelt der Konzern an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt

und der Verlust im Posten „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

### Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Alle konzerninternen Eigenkapitalbeträge, Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

## C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen	2023	2022
<b>Stand 01.01.</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

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

Die WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin, und WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG, Berlin, wurden mit Wirkung zum 31. März 2023 aufgelöst. Zum Liquidator wurde die persönlich haftende Gesellschafterin, WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin, bestellt.

Am 22. September 2023 hat die River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, gemeinsam mit der TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin, die TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin, gegründet und hält seitdem 49,2 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Die Anteile werden zum 31. Dezember 2023 nach IAS 28 unter Anwendung der Equity-Methode konsolidiert. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.7 Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen verwiesen. Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.11 verwiesen.

Mit Wirkung zum 27. September 2023 wurde die WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin, aufgelöst. Zum Liquidator wurde die persönlich haftende Gesellschafterin, WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin, bestellt.

## **D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

### **D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) zum 31. Dezember 2023 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage von Immobilienbewertungen, die von der PricewaterhouseCoopers GmbH, der Jones Lang LaSalle SE und der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG 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:

<b>Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Technische Anlagen und Maschinen	5-10	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

## **D.3 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN**

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

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

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

## **D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE**

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

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

## **D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die anderen finanziellen Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten und nachfolgend zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## **D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER**

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

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

Der WCM-Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten bzw. Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie – auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung – für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

## **D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER**

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

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

## **D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

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

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

## **D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE**

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

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

## **D.10 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN**

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

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

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

## **D.11 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die 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.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

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

## **D.13 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES**

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

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

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

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

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

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2023 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, Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen 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 gegenüber assoziierten Unternehmen	x	

## D.14 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating Leasing klassifiziert werden, werden linear über die

Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

## **D.15 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN**

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

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Konzernjahresergebnis aus der Konzerngesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

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

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

Laufende oder latente Steuern werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit Posten, die entweder im

sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

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

## **D.16 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN**

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

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

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer

geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch externe Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)“ etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des WCM-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Hierzu wird auf Kapitel E.1 verwiesen.

- **Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern:** Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen. Hierzu wird auf Kapitel E.10 verwiesen.

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. Diese Folgen werden von der Gesellschaft differenziert betrachtet.

## **D.17 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

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

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

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

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

Die Umsatzerlöse werden mit einer großen Anzahl von Mietern generiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse mit einem Kunden erzielt. Auf diesen Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse von TEUR 2.111 (Vj.: TEUR 2.021).

## **D.18 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE**

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i.V.m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§131 ff. HGB grundsätzlich ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung grundsätzlich eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

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

finanzielle Verpflichtungen zur Zahlung von Garantiedividenden sowie etwaige darüber hinaus bestehende Gewinnanteile der Gesellschafter.

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

## E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>359.466</b>	<b>488.127</b>
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	1.408	1.675
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-4.293	1.642
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-39.075	-107.454
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-34.704	-24.524
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>282.802</b>	<b>359.466</b>

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtsjahr 2023 um 21,3 % auf TEUR 282.802 (Vj.: TEUR 359.466) reduziert. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die im Jahr 2023 verkaufsbedingten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR -39.075 sowie die marktbedingte Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR -34.704 (Vj.: TEUR -24.524). Weitere Effekte ergeben sich durch Aktivierungen von TEUR 1.408 (Vj.: TEUR 1.675) sowie die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR -4.293.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen zu 52 % Büroimmobilien und zu 48 % Einzelhandelsimmobilien. Für alle Umgliederungen ist der Nutzen-Lasten-Wechsel zum Berichtsstichtag bereits erfolgt.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 1.408 (Vj.: TEUR 1.675) betrifft laufende Maßnahmen von TEUR 302 (Vj.: TEUR 785) sowie Mieterausbauten von TEUR 1.106 (Vj.: TEUR 890).

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktwertanpassung) von TEUR -34.704 spiegelt sich die Entwicklung des Immobilienmarktes des vergangenen Jahres wider. Im Vorjahresvergleich ging das Transaktionsvolumen um mehr als die Hälfte zurück und zeigte sich im Ergebnis auf einem historisch niedrigen Niveau. Einher ging diese Entwicklung mit einer starken Preiskorrektur

und einem entsprechenden Anstieg der Renditen. Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt durch wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, hohen Energiepreisen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation. Die Marktwertanpassung entfällt zu 76 % auf Büroimmobilien und zu 24 % auf Einzelhandelsimmobilien.

Zum Berichtsstichtag wurden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Immobilienbewertungen ermittelt, die, bezogen auf den Wertanteil, von der PricewaterhouseCoopers GmbH zu rund 44 % (Vj.: 0 %), der Jones Lang LaSalle SE zu rund 39 % (Vj.: rund 78 %) und der Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG zu rund 17 % (Vj.: rund 22 %) durchgeführt worden sind. Die Bewertungen erfolgten nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren.

Der Immobilienbestand stellt sich zum Berichtsstichtag differenziert nach Assetklassen wie folgt dar:

<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>Büro<sup>2</sup></b>	<b>Einzelhandel<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt<sup>2</sup></b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien [TEUR]	234.943	47.859	282.802
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	6,35	6,25	6,34
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	5,00	6,25	5,23
Durchschnittliche Istmiete [EUR/m <sup>2</sup> /Monat] <sup>1</sup>	15,48	7,96	12,15
Durchschnittliche Marktmiete [EUR/m <sup>2</sup> /Monat] <sup>1</sup>	16,41	7,19	12,35
EPRA Leerstandsquote [%] <sup>2</sup>	26,7	30,2	27,5
Anteil befristete Mietverträge [%]	98,5	98,7	98,5
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	4,1	3,1	3,8

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

<sup>2</sup> beinhaltet Objekte mit anteiligem Entwicklungspotential und Investitionen.

Vorjahr:

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

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

Im Berichtsjahr hat sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insgesamt um -21,3 % reduziert. Bezogen auf den ruhenden Bestand, das sind die Immobilien, die sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2023 im Bestand waren, ohne Berücksichtigung von im Geschäftsjahr erfolgten Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, hat sich der Bilanzwert insgesamt um -10,5 % reduziert, wobei die Marktwertanpassung zu einer Wertreduzierung von -10,9 % und die Aktivierungen zu einer leichten Erhöhung von 0,4 % führten. Die Büroimmobilien des ruhenden Bestandes weisen dabei eine Marktwertanpassung von -10,0 % und die Einzelhandelsimmobilien von -14,8 % auf.

Ursächlich für die Marktwertanpassung sind insbesondere marktbedingt gestiegene Renditen, die sich in den im Jahresvergleich höheren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen widerspiegeln. Dem gegenüber zeigt sich zwar eine leicht positive Entwicklung der Marktmieten, jedoch verbunden mit geringeren Wachstumsprognosen sowie länger prognostizierten Leerstandszeiten. Der Leerstand im Portfolio der WCM verstärkt den negativen Effekt der letztgenannten Faktoren.

Unabhängig von den verkaufsbedingten Umgliederungen weist der ruhende Bestand (like-for-like) aus Vermietungssicht insgesamt einen leichten Rückgang auf. So konnten im Jahr 2023 Mietvertragsbeendigungen nicht vollständig durch Neuvermietungen, neu verhandelten Mietvertragsverlängerungen sowie Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Dies zeigt sich auf like-for-like Basis im Jahresvergleich in einer um TEUR -156 (-1,1 %) auf TEUR 13.735 gesunkenen Jahresnettokaltmiete, wobei die Büroimmobilien eine Reduzierung um -0,5 % und die Einzelhandelsimmobilien um -2,7 % aufweisen. 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 987.

Die Restmietlaufzeit der Mietverträge (WALT) beträgt insbesondere aufgrund von Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im Jahresvergleich unverändert 3,8 Jahre. Die EPRA Leerstandsquote hat sich aufgrund von Mietvertragsbeendigungen auf 27,5 % (Vj.: 23,5 %) erhöht. Auf like-for-like Basis ist der WALT um 0,2 Jahre auf 3,8 Jahre und die EPRA Leerstandsquote um 2,4 Prozentpunkte auf 27,5 % gestiegen.

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

Inputfaktoren	31.12.2023			31.12.2022		
	Bandbreite		Gewichteter	Bandbreite		Gewichteter
	Min.	Max.	Durchschnitt	Min.	Max.	Durchschnitt
Diskontierungszinssatz (%)	5,00	8,05	6,34	4,75	8,00	5,95
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,20	7,05	5,23	3,75	6,30	4,81
Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat) <sup>1</sup>	5,97	33,58	12,35	5,80	33,56	11,25
Wachstum Marktmieten p.a. (%)	1,62	2,42	1,96	1,43	2,96	2,45
Leerstandszeit (Monate)	6,00	18,00	12,39	6,00	12,00	9,58

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

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

Sensitivitätsanalyse	31.12.2023		31.12.2022	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)</b>	<b>282.802</b>		<b>359.466</b>	
<b>Veränderung bei Anpassung der Inputfaktoren</b>	<b>TEUR</b>	<b>in %</b>	<b>TEUR</b>	<b>in %</b>
Diskontierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	12.100	4,3	15.410	4,3
Diskontierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-11.600	-4,1	-14.840	-4,1
Kapitalisierungszinssatz - 0,5 Prozentpunkte	29.090	10,3	32.260	9,0
Kapitalisierungszinssatz + 0,5 Prozentpunkte	-23.900	-8,5	-25.940	-7,2
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	12.810	4,5	15.830	4,4
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-5.630	-2,0	-11.640	-3,2
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz - 0,5 /- 0,5 Prozentpunkte	31.090	11,0	49.360	13,7
Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz + 0,5 /+ 0,5 Prozentpunkte	-25.260	-8,9	-39.530	-11,0
Marktmiete + 5,00%	14.600	5,2	19.230	5,3
Marktmiete - 5,00%	-14.110	-5,0	-19.310	-5,4
Wachstum Marktmieten p.a. +0,50 Prozentpunkte	14.160	5,0	7.520	2,1
Wachstum Marktmieten p.a. -0,50 Prozentpunkte	-8.950	-3,2	-10.000	-2,8
Leerstandszeit + 3 Monate	-2.780	-1,0	-470	-0,1
Leerstandszeit - 3 Monate	7.390	2,6	4.160	1,2

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2023 bzw. 31. Dezember 2022 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit >5 Jahre	Gesamt
<b>31.12.2023</b>	12.405	33.079	10.664	<b>56.148</b>
<b>31.12.2022</b>	15.911	40.373	8.174	<b>64.458</b>

Ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für Darlehen des assoziierten Unternehmens und der TLG IMMOBILIEN AG 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:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Sonstige Ausleihungen	19.762	4.934
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	4	2
Übrige finanzielle Vermögenswerte	21	67
<b>Summe</b>	<b>19.786</b>	<b>5.003</b>

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

## E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	8.773	47.286
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-1.366	-1.353
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7.408</b>	<b>45.933</b>

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	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	12.513	5.898
Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives	1.541	1.487
Übrige sonstige Vermögenswerte	199	149
Abgrenzungen	212	234
Forderungen aus sonstigen Steuern	0	12
<b>Summe</b>	<b>14.466</b>	<b>7.780</b>

Die Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter betreffen im Wesentlichen Ansprüche für Kaufpreisweiterleitung im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie zum Bilanzstichtag.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 12.924 (Vj.: TEUR 6.293) kurzfristig, der Rest ist langfristig. Die Abgrenzungen aus gewährten Miet-Incentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse.

Die Abgrenzungen beinhalten sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten.

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

in TEUR	Immobilien	Gesamt
<b>Stand zum 01.01.2023</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Abgänge von Nutzungsrechten	15	15
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

in TEUR	Immobilien	Gesamt
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
Abschreibungen	22	22
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

## E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bankguthaben	120.441	30.477
<b>Summe Zahlungsmittel und -äquivalente</b>	<b>120.441</b>	<b>30.477</b>

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

## E.6 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

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

in TEUR	2023	2022
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>20.950</b>	<b>0</b>
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39.075	107.455
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-60.025	-86.505
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>20.950</b>

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

Zum Berichtsstichtag 2023 werden keine (Vj.: 2) Immobilien als zur Veräußerung gehalten bilanziert.

## E.7 EIGENKAPITAL

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

Die Kapitalrücklage dient den langfristigen Finanzierungszwecken der Gesellschaft.

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

## **E.8 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN**

Das letzte Bankdarlehen wurde im Januar 2023 vollständig zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine neue Darlehen bei Kreditinstituten aufgenommen.

## **E.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Stand 31.12.2023</b>
Rückstellungen aus Prozessrisiken	99	0	-20	-79	0
<b>Summe</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>	<b>-79</b>	<b>0</b>

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

## **E.10 LATENTE STEUERN**

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

in TEUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.565	14.165	1.891	19.467
Sachanlagen	0	153	0	182
Sonstige Vermögenswerte	0	0	0	70
Bankverbindlichkeiten	0	0	0	9
Übrige Verbindlichkeiten	0	0	57	0
<b>Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen</b>	<b>2.565</b>	<b>14.318</b>	<b>1.948</b>	<b>19.729</b>
Verlustvorträge/ Zinsvorträge	7.052	0	10.605	0
<b>Summe latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>9.617</b>	<b>14.318</b>	<b>12.553</b>	<b>19.729</b>
Saldierung	-9.617	-9.617	-12.553	-12.553
<b>Bilanzausweis nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>4.701</b>	<b>0</b>	<b>7.176</b>

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	9.617	12.496
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0	57
<b>Summe latente Steuerforderungen</b>	<b>9.617</b>	<b>12.553</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	14.318	19.729
<b>Summe latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>14.318</b>	<b>19.729</b>

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

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2023 noch über ungenutzte steuerliche Verluste zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 188.500 (Vj.: rd. TEUR 198.900) bzw. einen Verlustvortrag zur Gewerbesteuer in Höhe von rd. TEUR 131.200 (Vj.: rd. TEUR 131.300). Des Weiteren besteht wie im Vorjahr auf Ebene einer Tochtergesellschaft ein Zinsvortrag in Höhe von rd. TEUR 2.200.

Latente Steueransprüche für ungenutzte steuerliche Verluste wurden zur Körperschaftsteuer in Höhe von rd. TEUR 44.800 (Vj.: rd. TEUR 67.000) bzw. zur Gewerbesteuer wie im Vorjahr in Höhe von TEUR 0 angesetzt. Darüber hinaus erfolgt kein Ansatz aktiver Steuerlatenzen, da die

Nutzbarkeit der vorhandenen Verluste bzw. eines vorhandenen Zinsvortrags aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

## E.11 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen für Körperschaftsteuer	1.030	7.646
Rückstellungen für Gewerbesteuer	589	1.903
<b>Summe Steuerschulden</b>	<b>1.619</b>	<b>9.549</b>

Die im Vorjahr höheren Steuerrückstellungen waren maßgeblich auf die Veräußerung von Immobilien zurückzuführen und wurden im Geschäftsjahr teilweise in Anspruch genommen. Die Steuerrückstellungen zum 31. Dezember 2023 betreffen damit einerseits weiterhin, allerdings in reduziertem Umfang die noch nicht veranlagten bzw. noch nicht fälligen Steuern für frühere Jahre sowie andererseits das Ergebnis der steuerlichen Gewinnermittlung für das abgelaufene Geschäftsjahr. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel F.9 verwiesen.

## E.12 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.865</b>	<b>1.758</b>
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>11.154</b>	<b>13.563</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	8.993	11.505
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.858	1.974
Sonstige Steuern	303	68
Leasingverbindlichkeiten	0	16
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>13.019</b>	<b>15.321</b>

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bis zu 1 Jahr	5.695	5.291
Über 5 Jahre	7.324	10.029
<b>Summe</b>	<b>13.019</b>	<b>15.321</b>

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 Vorjahren und kreditorische Debitoren.

## F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Mieterlöse	15.689	21.630
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten	4.780	6.389
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288	614
<b>Erlöse aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>22.757</b>	<b>28.633</b>
Aufwendungen aus Betriebskosten	-7.677	-10.438
Aufwendungen für Instandhaltung	-996	-925
Übrige Leistungen	-934	-931
<b>Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>-9.607</b>	<b>-12.294</b>
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>13.150</b>	<b>16.340</b>

Die niedrigeren Erlöse aus der Objektbewirtschaftung zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von fünf Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2022 sowie vier Einzelhandelsimmobilien und einer Büroimmobilie im Jahr 2023. In den Aufwendungen aus Betriebskosten sind nicht umlegbare Aufwendungen von TEUR 2.860 (Vorjahr: TEUR 3.771) enthalten, denen keine Umsätze gegenüberstehen. Den umlegbaren Aufwendungen stehen wie im Vorjahr Erträge in ähnlicher Höhe gegenüber. Das Verhältnis von Aufwendungen zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung liegt im Geschäftsjahr 2023 leerstandsbedingt auf dem Niveau des Vorjahres.

### F.2 ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien hat sich im Geschäftsjahr 2023 und im Vorjahr wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	60.025	86.505
Buchwert der veräußerten Immobilien	-60.025	-86.505
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-4.293	1.642
Kosten der Veräußerung von Immobilien	-601	-1.556
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-4.894</b>	<b>85</b>

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -4.293 beinhaltet die Neubewertung auf den Verkaufspreis von zwei Einzelhandelsimmobilien und einer Büroimmobilie, welche im Geschäftsjahr 2023 notariell beurkundet und veräußert wurden.

### **F.3 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN**

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Marktwertanpassung) in Höhe von TEUR -34.704 (Vj.: TEUR -24.524) hat sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Im Vorjahresvergleich ging das Transaktionsvolumen um mehr als die Hälfte zurück und zeigte sich im Ergebnis auf einem historisch niedrigen Niveau. Einher ging diese Entwicklung mit einer starken Preiskorrektur und einem entsprechenden Anstieg der Renditen. Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt durch wirtschaftliche und politische Unsicherheiten zusammen mit Zinsanstiegen, hohen Energiepreisen sowie einer hohen, wenn auch leicht rückläufigen Inflation.

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

### **F.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2023 und 2022 wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Auflösung von Wertberichtigungen	542	490
Erträge aus früheren Jahren	95	73
Übrige sonstige Erträge	34	16
<b>Summe</b>	<b>671</b>	<b>579</b>

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

## F.5 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr 2023 sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Nutzungsrechte	0	22
Andere Anlagen und BGA	45	46
<b>Summe</b>	<b>45</b>	<b>68</b>

## F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt verteilt:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Administrative Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	1.090	1.095
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	714	1.061
Kosten für Beratung und Prüfung	276	199
Gerichts- und Prozesskosten	-77	81
Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütung	55	136
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	50	43
Übrige sonstige Aufwendungen	43	506
<b>Summe</b>	<b>2.151</b>	<b>3.121</b>

Im Vorjahr enthielt der Posten übrige sonstige Aufwendungen im Wesentlichen Auflösungen von Forderungen für Kapitalertragsteuer für die Jahre 2017 und 2018 sowie Beiträge für die Industrie- und Handelskammer.

## **F.7 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN**

Mit Gesellschaftsvertrag vom 22. September 2023 gründete die River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, ("River Berlin") gemeinsam mit dem verbundenen Unternehmen TLG Kapweg GmbH & Co. KG, Berlin, ("TLG Kapweg") die TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin ("GbR"). Zweck der GbR ist die Aufnahme und Bedienung eines Bankdarlehens. Die River Berlin hält Anteile in Höhe von 49,2 % an der neu gegründeten Gesellschaft und kann gem. IAS 28.6 maßgeblichen Einfluss ausüben.

Die Pflichteinlage bei Gründung gemäß Gesellschaftsvertrag betrug TEUR 1.476 und wurde von der River Berlin vollständig in bar geleistet. Darüber hinaus wurden freiwillige Gesellschaftereinlagen in Höhe von TEUR 218 für anteilig übernommene Kosten im Zusammenhang mit der Darlehensaufnahme der GbR geleistet.

Nach Darlehensaufnahme hat die River Berlin ihren Kreditanteil in Höhe von TEUR 35.423 aus dem Gesellschaftsvermögen der GbR entnommen. Infolgedessen reduzierte sich der Wert der Beteiligung an der GbR um TEUR 1.694 und es resultierte eine Verbindlichkeit gegenüber dem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 33.730.

Bis zur vollständigen Tilgung des Bankdarlehens durch die GbR ist die River Berlin gemäß Gesellschaftsvertrag verpflichtet, quartalsweise Bareinlagen in Höhe des quartalsweise zu leistenden Tilgungsbetrages, der auf ihren Kreditanteil entfällt, sowie in Höhe der anteiligen Zinsen zu leisten.

Zum 31. Dezember 2023 ist das anteilig auf die River Berlin entfallende Jahresergebnis der GbR negativ. Aufgrund des Unternehmenszweckes, der Aufnahme und Bedienung von Fremdkapital, wird erwartet, dass das assoziierte Unternehmen auch in Zukunft dauerhaft Verluste erwirtschaftet.

Die Entwicklung des Buchwertes der at-Equity Beteiligung stellte sich im Jahr 2023 wie folgt dar:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>
<b>Stand erstmaliger Equity-Bewertung</b>	1.476
Freiwillige Gesellschaftereinlagen	218
Kapitalentnahme	-1.694
Laufende Pflichteinlagen nach Kapitalentnahme <sup>1</sup>	716
Tilgung von Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen aus Kapitalentnahme	-177
Anteiliges Ergebnis für 2023 <sup>2</sup>	-539
<b>Buchwert zum 31.12.2023</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Ohne Berücksichtigung des als Verbindlichkeit ggü. dem assoziierten Unternehmen ausgewiesenen Teils der Kapitalentnahme.

<sup>2</sup> Das anteilige Ergebnis für 2023 fällt mit TEUR -1.311 negativ aus. Die Einbeziehung von Verlusten aus der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen ist gem. IAS 28 in der Höhe insoweit begrenzt, wie sich ein Beteiligungsbuchwert von null ergibt.

## F.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Übrige Finanzerträge	3.775	6.134
<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>3.775</b>	<b>6.134</b>
Darlehenszinsen	116	1.095
Übrige Finanzaufwendungen	135	169
<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>251</b>	<b>1.264</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>3.524</b>	<b>4.870</b>

In den übrigen Finanzerträgen weist die WCM vor allem Zinserträge aus Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.020 aus. Im Vorjahr resultierten die übrigen Finanzerträge im Wesentlichen aus einem Verlustausgleichsanspruch der WCM im Zusammenhang mit dem Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG in Höhe von TEUR 5.898.

Die Darlehenszinsen entfallen auf Darlehen von Kreditinstituten sowie Darlehen von der Mehrheitsgesellschafterin TLG IMMOBILIEN AG. Durch die vollständige Tilgung von Bankdarlehen und der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen haben sich die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2023 reduziert.

## F.9 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Laufende Ertragsteuern	1.418	2.480
Aperiodische tatsächliche Ertragsteuern	-4	-1.115
Latente Steuern	-2.474	-24.045
<b>Steuerertrag</b>	<b>-1.060</b>	<b>-22.680</b>

Die laufenden Ertragsteuern betragen im Berichtsjahr TEUR 1.418 (Vj.: TEUR 2.480). Der im Vergleich mit dem Vorjahr reduzierte Aufwand resultiert insbesondere aus niedrigeren Ergebnissen aus Immobilienverkäufen.

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

Im Berichtsjahr wurde insgesamt ein latenter Steuerertrag von TEUR 2.474 (Vj.: TEUR 24.045) erfasst. Hintergrund für den latenten Steuerertrag sind insbesondere die Abwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Im Vorjahr führte die Tatsache, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung erstmalig geschaffen wurden und infolgedessen die bisher passivierten gewerbsteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden, zu einem vergleichsweise hohen Sondereffekt.

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	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>IFRS-Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-24.988</b>	<b>-5.839</b>
Konzernsteuersatz	30,18 %	30,18 %
<b>Erwartete Ertragsteuern</b>	<b>-7.540</b>	<b>-1.761</b>
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	159	37
Gewerbesteuerliche Kürzungen	-2.544	-5.185
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-4	-1.115
Keine gewerbesteuerliche Entlastung aufgrund von Bewertungsverlusten <sup>1</sup>	5.925	3.519
Eingeschränkter Abzug bzw. Ansatz von latenten Steueransprüchen von steuerlichen Verlusten	2.402	2.215
Realisierung von zu versteuernden temporären Differenzen für die keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt waren (IAS 12.15b)	573	3.970
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	-121	11
Nicht steuerpflichtige Betriebseinnahmen (Verlustübernahme)	0	-1.780
Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung <sup>1</sup>	0	-22.646
Übrige Steuereffekte	91	56
<b>Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-1.060</b>	<b>-22.680</b>
Effektiver Steuersatz	<b>4,24 %</b>	<b>388,42 %</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr war die Position Keine gewerbesteuerliche Entlastung aufgrund von Bewertungsverlusten in der Position Auflösung latenter Steuern aufgrund erstmaliger Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung ausgewiesen.

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

Dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,18 % (Vj.: 30,18 %).

Der effektive Steuersatz hat sich von einer Steuerentlastung von 388,42 % im Vorjahr auf eine Steuerentlastung von 4,24 % erheblich reduziert. Das Unternehmen hatte im Vorjahr erstmals die Voraussetzungen für die Anwendung der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung geschaffen, sodass in der Folge die gewerbesteuerlichen latenten Steuerverpflichtungen erfolgswirksam aufgelöst wurden. Der hieraus im Vorjahr resultierende

Ertrag aus der Auflösung dieser latenten Steuern beträgt TEUR 22.646, dessen Wegfall im Berichtsjahr ist insbesondere ursächlich für die außergewöhnliche Entwicklung des effektiven Steuersatzes.

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

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	12.553	15.607
Erfolgswirksame Veränderung	-2.936	-3.054
<b>Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>9.617</b>	<b>12.553</b>
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	19.729	46.826
Erfolgswirksame Veränderung	-5.411	-27.097
<b>Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums</b>	<b>14.318</b>	<b>19.729</b>

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

## F.10 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	-23.928	16.841
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	150.483	150.483
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,11</b>

## 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 1.180 gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch höhere Zinseinnahmen, gegenläufig wirkten sich geringere Mieteinnahmen aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (TEUR 73.215). Gegenläufig wirken die Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (TEUR 1.408).

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 17.369 enthält im Wesentlichen die Einzahlung aus der Weiterleitung eines Bankdarlehens durch das zu Finanzierungszwecken gegründete assoziierte Unternehmen (GbR) (TEUR 35.423). Der Einzahlung stehen im Zusammenhang mit der Finanzierung geleisteten Einlagen in die GbR (TEUR -2.409) gegenüber. Darüber hinaus enthält der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit die Rückzahlung der Bankdarlehen (TEUR 11.543) und Darlehen der TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 10.000).

in TEUR	31.12.2022	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2023
Langfristige Verbindlichkeiten	10.000	23.199	0	33.199
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.930	-12.738	1.586	1.778
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>22.930</b>	<b>10.461</b>	<b>1.586</b>	<b>34.977</b>

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

## 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:

31.12.2023	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2023	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value zum 31.12.2023	Fair Value- Hierarchie- stufe
<b>in TEUR</b>						
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	19.762		19.762	19.762	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	7.408		7.408		
Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter	AC	12.513		12.513		
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	25		25		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	120.441	120.441			
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>160.149</b>	<b>120.441</b>	<b>39.708</b>	<b>19.762</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.865		1.865		
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschaftern	FLaC	1.424		1.424	1.424	2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	FLaC	33.553		33.553	34.419	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	11.154		11.154		
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>47.996</b>	<b>0</b>	<b>47.996</b>	<b>35.842</b>	
<i>davon finanzielle Vermögenswerte aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	AC	160.149	120.441	39.708	19.762	
<i>davon finanzielle Verbindlichkeiten aggregiert nach Bewertungskategorie</i>						
	FLaC	47.996	0	47.996	35.842	

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

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter, 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:

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	3.602	5.562
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-251	-1.264
<b>Summe</b>	<b>3.352</b>	<b>4.298</b>

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 3.775 (Vj.: TEUR 175) 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 offen zu halten und bei Bedarf zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	282.802	359.466	-76.665	-21,3
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>282.802</b>	<b>359.466</b>	<b>-76.665</b>	<b>-21,3</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	34.977	22.930	12.047	52,5
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel	120.441	30.477	89.963	295,2
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>-85.464</b>	<b>-7.547</b>	<b>-77.917</b>	<b>-1.032,3</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %<sup>2</sup></b>	<b>-30,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-28,1</b>	

<sup>1</sup> Inkl. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen, deren Zinsaufwand im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

<sup>2</sup> Der negative LTV ergibt sich rechnerisch daraus, dass die Liquiden Mittel und Zahlungsmitteläquivalente die zinstragenden Verbindlichkeiten übersteigen.

Das Verhältnis des Fremdkapitals zum Immobilienvermögen (LTV) beträgt im Konzern -30,2 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 28,1 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:

<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>Buchwert vor Wertminderung</b>	<b>Wertminderung</b>	<b>Restbuchwert</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.773	-1.366	7.408

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

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Kautionen, Bürgschaften oder Garantien) in Höhe von TEUR 1.487 (Vj.: TEUR 1.395), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt:

<b>2023 in TEUR</b>	<b>Stand 01.01.</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Stand 31.12.</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.353	640	-86	-542	1.366
<b>Summe</b>	<b>1.353</b>	<b>640</b>	<b>-86</b>	<b>-542</b>	<b>1.366</b>

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

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

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

	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>					
	<b>Summe</b>	<b>Sonstige finanzielle Vermögen swerte</b>	<b>Nicht überfällig</b>	<b>Überfällig in Tagen</b>		
				<b>&lt; 90 Tage</b>	<b>90 - 180 Tage</b>	<b>&gt; 180 Tage</b>
<b>31.12.2023</b>						
Erwartete Kreditausfallrate in %		0	0	2	33	71
Bruttobuchwert in TEUR	28.562	19.787	5.921	890	132	1.832
Erwarteter Kreditverlust in TEUR	1.366	0	0	18	43	1.304

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

## H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte</b>	<b>Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden</b>	<b>Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird</b>
<b>in TEUR</b>			
<b>31.12.2023</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.631	-9.630	4.080
<b>31.12.2022</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.562	-8.513	3.087

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden</b>	<b>Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte</b>	<b>Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird</b>
<b>in TEUR</b>			
<b>31.12.2023</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-9.630	13.631	-78
<b>31.12.2022</b>			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-8.513	11.562	-38

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.

31.12.2023 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.865	1.865	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Mehrheitsgesellschaftern	1.424	1.424	0	0
Verbindlichkeiten ggü. assoziierte Unternehmen <sup>1</sup>	33.553	2.022	7.920	34.719
Sonstige Verbindlichkeiten	11.154	3.830	0	7.324
<b>Summe</b>	<b>47.996</b>	<b>9.141</b>	<b>7.920</b>	<b>42.043</b>

<sup>1</sup> Der Zinsaufwand der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen ist im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen enthalten.

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

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.

## H.6 MARKTRISIKEN

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Darlehensvereinbarungen, sodass der Konzern keinem erfolgswirksamen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt ist. Währungsrisiken existieren im WCM-Konzern nicht, da alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

## H.7 ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2023 hat die WCM AG keine Mitarbeiter (Vj.: 0) beschäftigt.

## **H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Für die im Geschäftsjahr 2023 erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden in Höhe von TEUR 110 (Vj.: TEUR 110) die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen als Aufwand erfasst.

## **H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

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

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

### **Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen**

Die TLG IMMOBILIEN AG hält zum Bilanzstichtag 98,05 % der Aktien der WCM AG.

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

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM wurde 2017 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der am 9. Februar 2018 im Handelsregister der WCM eingetragen und damit wirksam wurde. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor. Aufgrund dieses Vertrages ist die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet, für den Verlust der WCM einzustehen, soweit dieser nicht durch andere Gewinnrücklagen oder einen Gewinnvortrag ausgeglichen wird.

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 2023 sind dadurch Aufwendung in Höhe von TEUR 2.665 (Vj.: TEUR 2.697) entstanden. Davon sind TEUR 1.332 (Vj.: TEUR 632) zum 31. Dezember 2023 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 war zum 31. Oktober 2024 endfällig und wurde über die Laufzeit mit 1,98 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2021 wurde von der WCM eine Teilrückführung in Höhe von TEUR 45.105 vorgenommen. In 2022 wurde ein weiterer Betrag in Höhe von TEUR 70.814 zurückgezahlt. In 2023 wurde das Darlehen in Höhe des ausstehenden Restbetrags von TEUR 10.000 von der WCM AG vollständig zurückgezahlt.

Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2023 im Zusammenhang mit dem zurückgezahlten Gesellschafterdarlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 99 (Vj.: TEUR 842) angefallen. Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist besichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Im September 2023 hat die WCM gemeinsam mit einer Tochtergesellschaft der TLG IMMOBILIEN AG die TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin gegründet, an welcher sie Anteile in Höhe von 49,2 % hält. Zweck des assoziierten Unternehmens ist die Aufnahme und Bedienung eines Bankdarlehens. Die WCM ist entsprechend ihres Anteils am Gesellschaftsvermögen und Ergebnis des assoziierten Unternehmens beteiligt und hat im Geschäftsjahr 2023 Kapital in Höhe von TEUR 35.423 entnommen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Dividende ausgeschüttet, da zum 31. Dezember 2022 kein Bilanzgewinn ausgewiesen wurde. Somit ist für das Geschäftsjahr 2022 nur eine Auszahlung der Garantiedividende in Höhe von TEUR 323 an die Minderheitsgesellschafter durch die TLG IMMOBILIEN AG erfolgt.

Zum 31. Dezember 2023 bestand eine Forderungen gegenüber TLG IMMOBILIEN AG aus Ansprüchen für Kaufpreisweiterleitung im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf der WCM in Höhe von TEUR 12.500.

Es wurden keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen durchgeführt.

### **Beziehungen zu nahestehenden Personen**

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

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

Mit Ablauf des 5. Juli 2023 hat Frau Sarit Meir ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft niedergelegt. Als Nachfolger wurde Herr Ran Laufer am 5. Juli 2023 von der Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsrats Tätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres 2023 zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr anteilig gewährt wurde, betrug TEUR 55 (Vj.: TEUR 136).

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

in TEUR	2023	2022
Kurzfristig fällige Leistungen	55	136
<b>Summe</b>	<b>55</b>	<b>136</b>

Die amtierenden Vorstände erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

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

**Herr Frank Roseen**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

---

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

---

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Vorsitzender des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

---

Stellvertretender Vorsitzender des Board of Directors, Premia Properties REIC, Griechenland

---

Mitglied des Verwaltungsrates, Stenhus Fastigheter I Norden AB, Schweden

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

---

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

---

Mitglied des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Geschäftsführer, Tevat Limited, Zypern

---

Geschäftsführer, Zakiono Enterprises Limited, Zypern

---

Mitglied des Board of Directors, Globalworth Real Estate Investments Limited, Guernsey

---

Mitglied des Board of Directors, Grand City Property S.A., Luxemburg

---

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

---

**Frau Sarit Meir**

**bis 5. Juli 2023**

---

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

---

**Herr Ran Laufer**

**seit 5. Juli 2023**

---

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

---

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

Mitglied des Board of Directors, Aroundtown SA, Luxemburg

---

## **H.10 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 325 (Vj.: TEUR 224).

Der Konzern haftet im Außenverhältnis für Verbindlichkeiten seines assoziierten Unternehmens, TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, im Verhältnis seiner Beteiligung in Höhe von 49,2 %.

## **H.11 ANTEILSBESITZLISTE**

Zum 31. Dezember 2023 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 30 Gesellschaften analog zum Vorjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>		<b>Anteils- besitz</b>	<b>Eigenkapital am 31.12.2023  in TEUR</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2023  in TEUR</b>	<b>Anteils- besitz direkt/ indirekt</b>
1	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	2.025	874	indirekt
2	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	2.289	6.923	direkt
3	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	1.205	241	direkt
4	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	14.302	2.791	direkt
5	WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	83	-23	indirekt
6	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	-6.385	-2.505	direkt
7	WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	428	130	direkt
8	WCM Handelsmärkte I GmbH & Co. KG, Berlin <sup>2</sup> (bis 15.02.2023 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin )	<b>94,90%</b>	611	104	direkt
9	WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>2</sup> (bis 15.02.2023 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin)	<b>94,90%</b>	853	-41	direkt
10	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	17.804	13	direkt
11	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	778	-3.962	indirekt
12	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,5</sup>	<b>94,90%</b>	6.831	4.600	indirekt
13	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	6.004	140	indirekt
14	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	4.598	111	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,6</sup>	<b>94,90%</b>	2.222	1.222	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	5.064	-58	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,4</sup>	<b>94,90%</b>	5.283	-299	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	1.283	381	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XVII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>2,5</sup> (bis 15.02.2023 WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin)	<b>94,90%</b>	1.510	1.102	direkt
20	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>94,90%</b>	-2.861	-2.331	direkt
21	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	3.145	-338	indirekt
22	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	-1.218	-395	indirekt
23	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	2.101	-5	indirekt
24	WCM Properties 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	<b>100,00%</b>	25	0	direkt
25	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	27.111	1.155	indirekt
26	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	28	-22	indirekt
27	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	373	54	indirekt
28	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	-32	-27	indirekt
29	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	25	175	indirekt
30	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	-282	-45	direkt

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

- 2) Gesellschaften werden gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit
- 3) Ergebnisabführungsvertrag mit WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG
- 4) Abweichendes Geschäftsjahr (1. August). Die Zahlen beziehen sich auf den 1. August 2023.
- 5) Abweichendes Geschäftsjahr (31. März). Die Zahlen beziehen sich auf den 31. März 2023.
- 6) Abweichendes Geschäftsjahr (27. September). Die Zahlen beziehen sich auf den 27. September 2023.

Assoziierte Unternehmen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 nach der Equity-Methode berücksichtigt wurden:

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteils- besitz</b>	<b>Eigenkapital am 31.12.2023</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres 2023</b>	<b>Anteils- besitz</b>
		<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>direkt/ indirekt</b>
TLG Kapweg GmbH & Co. KG und River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	<b>49,20 %</b>	3.245	-1.293	indirekt

## H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

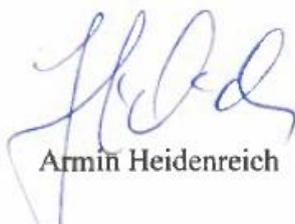
Es sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

## 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 2023 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.wcm.de](http://www.wcm.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 26. März 2024

  
Dvir Wolf  
Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich  
Mitglied des Vorstandes

# **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2023 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 2023 befasste sich der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen bzw. fünfmal im schriftlichen Umlaufverfahren mit der aktuellen Geschäftsentwicklung, wichtigen Einzelvorgängen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

In den Sitzungen fasste der Aufsichtsrat jeweils nach eingehender Prüfung und ausführlicher Erörterung die etwaig erforderlichen Beschlüsse. Im Berichtsjahr 2023 waren Herr Frank Roseen und Frau Sarit Meir jeweils in einer Sitzung des Aufsichtsrats lediglich aufgrund von Stimmbotschaften präsent. Herr Ran Laufer war an der Teilnahme einer Sitzung ohne Beschlussgegenstand gehindert. Im Übrigen waren stets alle Aufsichtsratsmitglieder bei allen Sitzungen anwesend.

Im Geschäftsjahr 2023 bildeten die Geschäftsplanung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, deren Unternehmensentwicklung, die Vorbereitung der Hauptversammlung sowie die Prüfung und Zustimmung von diversen Transaktionen die Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit.

In der ersten digitalen Sitzung des Geschäftsjahres 2023, am 14. Februar 2023, erörterte der Aufsichtsrat die Planung der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027.

In der digitalen Sitzung vom 28. März 2023 befasste sich der Aufsichtsrat unter Beteiligung der Wirtschaftsprüfer intensiv mit dem Einzel- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 und billigte beide Abschlüsse. In dieser Sitzung hat er sich zudem mit dem Risk Management der Gesellschaft beschäftigt und dabei die uneingeschränkten Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers zu den Prüfungen des Risikofrüherkennungssystems zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des schriftlichen Umlaufverfahrens vom 17. Mai 2023 beschloss der Aufsichtsrat die Tagesordnung und die Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen der Gesellschaft an die ordentliche Hauptversammlung am 05. Juli 2023 einschließlich des Vorschlages der Gesellschaft, die FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hamburg als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 zu bestellen.

In der digitalen Sitzung vom 01. Juni 2023 wurden dem Aufsichtsrat die Ergebnisse der Q1-Zahlen 2023 vorgestellt, die nach Erörterung von dem Gremium zur Kenntnis genommen wurden. In dieser Sitzung wurde vom Aufsichtsrat zudem die Löschung einiger Satzungsbestimmungen zu Kapitalmaßnahmen beschlossen, die infolge Zeitablaufs keine Anwendung mehr finden konnten. Des Weiteren wurden die Zielgrößen zu den Frauenquoten für den Aufsichtsrat und den Vorstand der Gesellschaft neu festgelegt.

Im Rahmen von schriftlichen Umlaufbeschlüssen vom 23. und 27. Juni 2023 stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf von insgesamt vier Einzelhandelsimmobilien zu.

In der digitalen Sitzung vom 31. August 2023 wurde dem Aufsichtsrat das Halbjahresergebnis sowie der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 vorgestellt, die nach Diskussion von dem Gremium zur Kenntnis genommen wurden.

Im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses vom 19. September 2023 bestellte der Aufsichtsrat erneut Herrn Dvir Wolf für weitere vier Jahre und einen Monat bis zum 31. Oktober 2027 zum Vorstand der Gesellschaft.

Im Wege eines schriftlichen Umlaufverfahrens vom 14. November 2023 stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung von einer Büroimmobilie zu.

In der digitalen Sitzung am 28. November 2023 wurden dem Aufsichtsrat die Quartalszahlen für Q3 2023 vorgestellt und von diesem nach Diskussion zur Kenntnis genommen.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

Da der Aufsichtsrat lediglich aus drei Aufsichtsratsmitgliedern besteht, hatte der Aufsichtsrat zunächst bis zum 30. Juni 2021 keine Ausschüsse gebildet. Aufgrund der Neuregelungen des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG) ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Wirkung ab dem 01. Juli 2021 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG zugleich auch der Prüfungsausschuss. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss trafen daher die relevanten Entscheidungen im Geschäftsjahr 2023 in dieser Doppelfunktion.

### **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 2023 nebst dem jeweiligen Lagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 05. Juli 2023

bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, der jeweilige Lagebericht sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Erstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 26. März 2024 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Er 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 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 18.770 aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an und beide Gremien werden daher in der ordentlichen Hauptversammlung 2024 eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,11 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2023 von TEUR 16.553 vorsehen. Die Höhe der Dividende hängt dabei von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab.

### **Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand**

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 05. Juli 2023 hat Frau Sarit Meir ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 05. Juli 2023 wurde Herr Ran Laufer für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beschließt, als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Herr Dvir Wolf wurde erneut als Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft für die Dauer von vier weiteren Jahren und einem Monat bis zum 31. Oktober 2027 bestellt.

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

Frankfurt am Main, im März 2024

Für den Aufsichtsrat



Frank Roseen

Aufsichtsratsvorsitzender

# **CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

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

## **Umsetzung des DCGK**

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2023 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 (veröffentlicht am 20. März 2020) und in der Fassung vom 28. April 2022 (in Kraft getreten am 27. Juni 2022) berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärungen für das Geschäftsjahr 2023 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

## **Unternehmensführungspraktiken**

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

## **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Als dem deutschen Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Organe 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 2021 gemäß § 107 Abs. 4 Satz 2 AktG auch der Prüfungsausschuss. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2024 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. Diese Zielgröße konnte die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur ab dem 05. Juli 2023 nicht erfüllen.

### **Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand besteht laut Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2023 jeweils aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine personellen Veränderungen bei den Vorständen.

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

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 05. Juli 2023 hat Frau Sarit Meir ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. In der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 05. Juli 2023 wurde Herr Ran Laufer für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beschließt, als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

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

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

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

### **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

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

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

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie

ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb der Gesellschaft.

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

### **Ausschüsse des Aufsichtsrates**

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

### **Vorstandsausschüsse**

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

### **Hauptversammlung und Aktionäre**

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

Die ordentliche Hauptversammlung findet grundsätzlich jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Im Jahr 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung am 05. Juli 2023 als physische Hauptversammlung statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/#hauptversammlung> veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die

Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

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. Aufgrund ihrer Gesamtvergütung im Aaroundtown-Konzern haben der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrates auf einen Teil ihrer Jahresvergütung für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat der Gesellschaft im Jahr 2023 verzichtet. (siehe hierzu die Angaben in dem Vergütungsbericht)

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

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

## **Meldepflichtige Wertpapiergeschäfte und Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat**

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

## **Compliance als wichtige Leitungsaufgabe**

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, wird die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft durch den Compliance-Beauftragten der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, unterstützt. Dort wird unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft geführt. Management und Geschäftspartner werden über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften informiert.

## **Angemessenes Chancen- und Risikomanagement**

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

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft wird in Kapitel 3.1.1 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich im Kapitel 3.1.3.

## **Der Transparenz verpflichtet**

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

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

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv> abgerufen werden.

## **Rechnungslegung**

Die FAIR AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hamburg ist von der Hauptversammlung 2023 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2023

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ("WCM AG") besitzt und verwaltet indirekt über ihre Tochtergesellschaften Gewerbeimmobilien in ausgewählten, zukunftssträchtigen Städten in Deutschland. Die Gesellschaft entwickelt ihr Portfolio kontinuierlich weiter und generiert aktiv Werte durch strategische Investitionen. Das Portfolio umfasst hauptsächlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Städten wie Berlin, Frankfurt/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 und administrativen Tätigkeiten der WCM werden seit dem 1. März 2018 im Rahmen eines Konzernvertretungsvertrages von der TLG 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 sowie die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes im Hinblick auf Werterhaltung und -steigerung und ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich.

- **Asset Management**

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

- **Property Management**

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

- **Transaktionsmanagement**

Das Transaktionsmanagement setzt die Portfoliostrategie auf Basis seiner Marktkenntnisse und Netzwerke proaktiv um, um durch Zukäufe und Verkäufe Werte zu generieren. Das Transaktionsmanagement steuert die Akquisitions- und Verkaufsprozesse von der Identifizierung potenzieller Transaktionspartner über die Due-Diligence-Phase bis hin zu Vertragsverhandlungen und -durchführung.

Unsere Mieter und die Qualität der von ihnen genutzten Immobilien sowie die in diesem Zusammenhang erbrachten Dienstleistungen sind wesentliche Faktoren für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit.

Die WCM ist bestrebt, ihr Immobilienportfolio im Hinblick 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, indem einerseits Objekte, die nicht in die langfristige Strategie passen, ausgesondert werden und andererseits auf unerwartet auftretende attraktive Kaufangebote reagiert wird.

Die Strategie von WCM besteht darin, sich auf Kernobjekte, vor allem Büroimmobilien, zu konzentrieren und die Veräußerung von Nicht-Kernobjekten, vor allem Einzelhandelsimmobilien, zu verfolgen.

## **1.2 STEUERUNGSSYSTEME**

Das Ziel des Steuerungssystems der WCM AG ist die permanente und stabile Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die Erwirtschaftung hoher und nachhaltiger Erträge aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner. Als

Grundlage dient die voll integrierte Unternehmensplanung. Die wesentlichen Bestandteile des Businessplans sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungskosten und Finanzen. Die Teilpläne spiegeln sich in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns wider.

Die Formel zur Berechnung der Kennzahlen des Unternehmens ist im Abschnitt über die finanziellen Leistungsindikatoren in diesem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Leitung der WCM liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei seiner Geschäftsführung im Einklang mit der Geschäftsordnung des Unternehmens und den Erwartungen der Aktionäre. Zum Berichtszeitpunkt bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

#### **2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr bleibt die gesamtwirtschaftliche Lage aufgrund der Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, insbesondere des deutlichen Kaufkraftverlusts durch die Verteuerung von Energie und Nahrungsmitteln, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen und der geldpolitischen Straffung angespannt. Nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz ist insbesondere der private Konsum im abgelaufenen Haushaltsjahr 2023 aufgrund des anhaltenden Kaufkraftverlustes und der Konsumzurückhaltung, auch infolge der erhöhten Unsicherheit durch die geopolitischen Konflikte, preisbereinigt um 0,8 % gesunken. Auch die staatlichen Konsumausgaben lagen mit -1,7 % unter dem Vorjahreswert. Darin spiegelt sich die Normalisierung der Staatsausgaben nach ihrem Anstieg während der Coronavirus-Pandemie wider.

#### **2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT**

Im Jahr 2023 betrug der Büroflächenumsatz in den "Big 7" Städten in Deutschland ("Big 7": Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) etwa 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahr und ist damit das umsatzschwächste Jahr seit 2009.

Die Unsicherheit über die konjunkturelle Entwicklung führte im vergangenen Jahr dazu, dass Unternehmen im Rahmen von Standortverlagerungen Personal abbauten und Neubauprojekte nicht sofort nach Fertigstellung vermietet wurden. Dies führte in der Folge zu einem Anstieg des kurzfristigen Flächenangebots auf 5,6 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,7 Mio. m<sup>2</sup>) in den Big 7 und zu einem entsprechenden Anstieg der Leerstandsquote auf 5,8 % (Vorjahr: 4,9 %).

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die WCM hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung von 13,2 Millionen Euro und einem FFO von 14,5 Millionen Euro abgeschlossen. Angesichts der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage und der zurückhaltenden Entwicklung des Büroimmobilienmarktes beurteilt die WCM das Geschäftsjahr 2023 insgesamt als zufriedenstellend.

### Portfolioübersicht

Die WCM unterteilt ihre Immobilien in die Assetklassen Büro und Einzelhandel. Die Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel dienen in erster Linie der Erzielung nachhaltiger Erträge. 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 Objekten, die nicht zum Kerngeschäft gehören und nicht in die langfristige strategische Portfoliozusammensetzung passen, sowie von Bestandsimmobilien, deren Potenzial weitgehend ausgeschöpft ist.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der WCM hatten zum 31. Dezember 2023 einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 282.802 (Vj.: TEUR 359.466). Die folgende Tabelle enthält weitere Informationen über das Portfolio.

<b>Kennzahlen</b>	<b>Büro<sup>3</sup></b>	<b>Einzelhandel<sup>3</sup></b>	<b>Gesamt<sup>3</sup></b>
Immobilienwert (TEUR) <sup>1</sup>	234.943	47.859	282.802
Immobilienwert (Euro/m <sup>2</sup> )	3.176	823	2.141
Jahresnettokaltmiete (TEUR) <sup>2</sup>	9.963	3.772	13.735
Mietrendite (%)	4,2	7,9	4,8
EPRA-Leerstandsquote (%) <sup>3</sup>	26,7	30,2	27,5
WALT (Jahre)	4,1	3,1	3,8

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

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

<sup>3</sup> beinhaltet Objekte mit anteiligem Entwicklungspotential und Investitionen

Zum 31. Dezember 2023 bestand das Immobilienportfolio aus insgesamt 11 Immobilien (Vj.: 14). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus verkauften Immobilien (TEUR -43.368) und einer marktbedingten Wertberichtigung (TEUR -34.704). Der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel ist bei allen verkauften Objekten bis zum Jahresende 2023 erfolgt.

Die Jahresnettokaltmiete zum Jahresende 2023 beträgt TEUR 13.735 (Vj.: TEUR 16.782). Auf like-for-like-Basis, d.h. ohne die verkauften Objekte, sank die annualisierte Bestandsmiete im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -156 bzw. -1,1 %. Im Jahr 2023 konnten die Mietvertragsauflösungen zu einem großen Teil durch Neuvermietungen und Mieterhöhungen kompensiert werden.

Auf like-for-like-Basis erhöhte sich die WALT aufgrund von Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen um 0,2 Jahre auf 3,8 Jahre und die EPRA Leerstandsquote stieg um 2,4 Prozentpunkte auf 27,5 %.

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

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM für das Geschäftsjahr 2023 belief sich auf TEUR -23.928, verglichen mit einem Konzernjahresergebnis von TEUR 16.841 im Vorjahr. Im Folgenden wird die Ertragslage dargestellt:

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
<b>Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung</b>	<b>13.150</b>	<b>16.340</b>	<b>-3.190</b>	<b>-19,52</b>
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-34.704	-24.524	-10.179	-41,51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-4.894	85	-4.979	-5.833,44
Sonstige betriebliche Erträge	671	579	92	15,83
Abschreibungen	-45	-68	23	33,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.151	-3.121	969	31,06
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-27.973</b>	<b>-10.709</b>	<b>-17.264</b>	<b>-161,22</b>
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-539	0	-539	-100,00
Finanzerträge	3.775	6.134	-2.359	-38,46
Finanzaufwendungen	-251	-1.264	1.014	80,17
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-24.988</b>	<b>-5.839</b>	<b>-19.148</b>	<b>-327,92</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.060	22.680	-21.621	-95,33
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-23.928</b>	<b>16.841</b>	<b>-40.769</b>	<b>-242,09</b>

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung verringerte sich von TEUR 16.340 im Jahr 2022 auf TEUR 13.150 im Jahr 2023, hauptsächlich aufgrund von Immobilienverkäufen, die zu einem Rückgang der Mieterlöse führten.

Der Verlust aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich im Jahr 2023 auf TEUR -34.704 gegenüber TEUR -24.524 im Vorjahr. Im Jahr 2023 wurden Immobilien unter Buchwert veräußert, was zu einem Verlust von TEUR -4.894 führte, verglichen mit einem Gewinn von TEUR 85 im Jahr 2022.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf TEUR 671 im Jahr 2023 im Vergleich zu TEUR 579 im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen für im Vorjahr wertberichtigte Forderungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -969 auf TEUR 2.151, im Wesentlichen aufgrund geringerer Wertberichtigungen auf Forderungen sowie geringerer Beratungs- und Dienstleistungskosten.

Die Finanzerträge sanken von TEUR 6.134 im Jahr 2022 auf TEUR 3.775 im Jahr 2023. Das Vorjahresergebnis war im Wesentlichen durch einen Verlustausgleichsanspruch gegen die TLG IMMOBILIEN AG geprägt, während in 2023 höhere Zinsen aus ausgereichten Krediten und Bankguthaben zu einem Anstieg der Finanzerträge führten.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen betrifft die Ergebniszuzuweisung einer im Jahr 2023 neu gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts an der die River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, einen Anteil in Höhe von 49,2 % hält.

Die Finanzaufwendungen betragen im Jahr 2023 TEUR 251 gegenüber TEUR 1.264 im Jahr 2022. Die Tilgung von konzerninternen Darlehen und Bankdarlehen führt zu einem geringeren Zinsaufwand im Jahr 2023.

Das Ergebnis vor Steuern betrug im Geschäftsjahr 2023 TEUR -24.988 gegenüber TEUR -5.839 im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr höheren Verlust aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dem negativen Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und dem geringeren Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung.

## 2.3.2 FINANZLAGE

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	788	-392	1.180	301,0
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	71.807	43.580	28.227	64,8
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17.369	-148.221	165.589	111,7
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>89.964</b>	<b>-105.033</b>	<b>194.997</b>	<b>185,7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	30.477	135.510	-105.033	-77,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>120.441</b>	<b>30.477</b>	<b>89.964</b>	<b>295,2</b>

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten 2023 erhöhte sich um TEUR 89.964 auf TEUR 120.441.

Der Nettomittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr TEUR 788 gegenüber einem Mittelabfluss von TEUR -392 im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Zinseinnahmen zurückzuführen, gegenläufig wirkten sich geringere Mieteinnahmen aus.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR 71.807 und ist im Wesentlichen auf den Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 17.369 (Vj.: Mittelabfluss in Höhe von TEUR -148.221) und betrifft im Wesentlichen Zahlungseingänge von einem assoziierten Unternehmen (Weiterleitung eines Bankdarlehens), denen Rückzahlungen von Darlehen gegenüberstehen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzten sich ausschließlich aus liquiden Mitteln zusammen. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr zu jeder Zeit 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 als langfristig eingestuft.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	282.802	359.466	-76.665	-21,3
Andere langfristige Vermögenswerte	1.693	1.699	-5	-0,3
Finanzanlagen	19.762	4.934	14.828	300,5
Flüssige Mittel	120.441	30.477	89.963	295,2
Andere kurzfristige Vermögenswerte	23.489	76.298	-52.809	-69,2
<b>Vermögen</b>	<b>448.187</b>	<b>472.874</b>	<b>-24.688</b>	<b>-5,2</b>
Eigenkapital	393.871	417.800	-23.929	-5,7
Langfristige Verbindlichkeiten	40.523	20.029	20.493	102,3
Passive latente Steuern	4.701	7.176	-2.474	-34,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.092	27.869	-18.777	-67,4
<b>Kapital</b>	<b>448.187</b>	<b>472.874</b>	<b>-24.687</b>	<b>-5,2</b>

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 282.802 im Vergleich zu TEUR 359.466 zum 31. Dezember 2022, was im Wesentlichen auf den Verkauf von Immobilien und Bewertungsverluste zurückzuführen ist.

Die Finanzanlagen haben sich von TEUR 4.934 auf TEUR 19.762 zum 31. Dezember 2023 erhöht, hauptsächlich aufgrund von im Jahr 2023 gewährten Darlehen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 120.441 und sind damit um TEUR 89.963 höher als im Vorjahr. Der Anstieg im Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf Veräußerungserlöse zurückzuführen.

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte setzten sich im Wesentlichen aus Mietforderungen in Höhe von TEUR 7.192 (Vj.: TEUR 4.493), Forderungen gegen Mehrheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 12.513 (Vj.: TEUR 5.898) und Forderungen aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 3.131 (Vj.: TEUR 3.053) zusammen. Der Rückgang der anderen kurzfristigen Vermögenswerte auf TEUR 23.489 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen zurückzuführen auf um TEUR 41.224 geringere Forderungen aus Immobilienverkäufen sowie einen im Vorjahr gehaltenen Bestand von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 20.950.

Das Eigenkapital verringerte sich in Höhe des erwirtschafteten Konzernjahresergebnisses 2023 um TEUR -23.928.

Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 20.493, hauptsächlich aufgrund höherer Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen. Passive latente Steuern verringerten sich im Jahr 2023 um TEUR 2.475, vor allem aufgrund der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich im Jahr 2023 um TEUR 18.777, hauptsächlich aufgrund der Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 11.544 sowie der Verringerung von Steuerschulden um TEUR 7.930.

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung in %</b>
Eigenkapital	393.871	417.800	-23.929	-5,7
Kapital	448.187	472.874	-24.687	-5,2
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>87,9</b>	<b>88,4</b>	<b>-0,5</b>	

Die Eigenkapitalquote blieb zum 31. Dezember 2023 mit 87,9 % gegenüber 88,4 % im Vorjahr auf hohem Niveau stabil und unterstreicht die konservative Kapitalstruktur des Konzerns.

## **2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **FFO-Entwicklung**

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

Die FFO-Kennzahl betrug TEUR 14.452 gegenüber TEUR 12.231 im Vorjahr und lag damit um TEUR 2.221 über dem Vorjahreswert, was im Wesentlichen auf geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und höhere Zinserträge zurückzuführen ist.

Im Geschäftsbericht 2022 lag die FFO-Prognose der WCM für 2023 in einer Bandbreite von 9 bis 13 Mio. Euro. Die Prognose wurde somit übertroffen.

in TEUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-23.928</b>	16.841	-40.769	-242,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.060	-22.680	21.621	95,3
<b>EBT</b>	<b>-24.988</b>	<b>-5.839</b>	<b>-19.148</b>	<b>-327,9</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.894	-85	4.979	5.833,4
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.704	24.524	10.179	41,5
Abschreibungen	45	68	-23	-33,5
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	539	0	539	100,0
Sonstige Effekte <sup>1</sup>	19	-5.792	5.811	100,3
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-761	-644	-117	-18,2
<b>FFO</b>	<b>14.452</b>	<b>12.231</b>	<b>2.220</b>	<b>18,2</b>
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend <sup>2</sup>	150.483	150.483	0	0,0
<b>FFO je Aktie in Euro</b>	<b>0,10</b>	<b>0,08</b>	<b>0,02</b>	

<sup>1</sup> Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2023 und Vorjahr: (a) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen/Transaktionskosten TEUR 19 (Vj.: TEUR -158), (b) Verlustübernahme durch die TLG TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.898), (c) Restrukturierungsaufwendungen TEUR 0 (Vj.: TEUR 52).

<sup>2</sup> Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2023 150,5 Mio., zum 31. Dezember 2022 150,5 Mio. Aktien.

## Loan to value (LTV)

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

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	282.802	359.466	-76.665	-21,3
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>282.802</b>	<b>359.466</b>	<b>-76.665</b>	<b>-21,3</b>
Zinstragende Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	34.977	22.930	12.047	52,5
Zahlungsmittel und andere liquide Mittel	120.441	30.477	89.963	295,2
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>-85.464</b>	<b>-7.547</b>	<b>-77.917</b>	<b>-1.032,3</b>
<b>Loan to Value (LTV) in %<sup>2</sup></b>	<b>-30,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>-28,1</b>	

<sup>1</sup> Inkl. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen, deren Zinsaufwand im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen enthalten ist.

<sup>2</sup> Der negative LTV ergibt sich rechnerisch daraus, dass die Liquidien Mittel und Zahlungsmitteläquivalente die zinstragenden Verbindlichkeiten übersteigen.

Zum 31. Dezember 2023 liegt der LTV bei -30,2 % und ist damit 28,1 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zahlungsmittel und anderen liquiden Mittel zurückzuführen. Der sehr niedrige LTV ist

Ausdruck der konservativen Kapitalstruktur der WCM und entspricht damit der im Vorjahr dargelegten Erwartung eines LTV von bis zu 60 %.

### **2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

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

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

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

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

#### **3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

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

Das Risikomanagementsystem der TLG findet in gleicher Weise Anwendung für deren Teilkonzern WCM. Zwischen der TLG und ihrer Mehrheitsgesellschafterin Aroundtown sowie deren verbundenen Unternehmen bestehen Dienstleistungsverträge, nach denen die TLG im Jahr 2023 operative und administrative Dienstleistungen von Aroundtown in Anspruch genommen hat, darunter fallen unter anderem Risikomanagementleistungen.

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

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und -quantifizierung
- Risikokommunikation

- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

### **Risikoidentifizierung**

Die Risikobeobachtung wird in den entsprechenden Fachabteilungen der TLG sowie der Aroundtown 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.

Die Überwachung des Risikomanagements der WCM ist organisatorisch und personell beim Vorstand der TLG angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen einbezogen.

Neben den Risikoverantwortlichen haben alle betroffenen Mitarbeiter der TLG und von Aroundtown 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 Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen.

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

### **Risikokommunikation**

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

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wurde neben den aggregierten Werten des Value at Risk auch gesondert über wesentliche Veränderungen bei bedeutenden Risiken informiert.

Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ bis „sehr hoch“ liegen.

### **Risikosteuerung**

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

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

### **Risikokontrolle**

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

## **3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN**

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

### **Mietausfall**

WCM verfügt über ein hochwertiges Immobilienportfolio und generiert stabile Cashflows aus Mieteinnahmen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen. Die Vertragspartner werden sorgfältig ausgewählt, um das Zahlungsrisiko präventiv zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften,

Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kauttionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Das Abflauen der Corona-Pandemie und deren mögliche Auswirkungen auf die Bonität unserer Mieter führen zum Bilanzstichtag insgesamt zu einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit (Vorjahr: hohe Eintrittswahrscheinlichkeit) der Mietausfallrisiken. Die Schadenshöhe wird unverändert zum Vorjahr 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. Eine Risikoreduzierung wird auch durch Verkäufe nicht-strategiekonformer Objekte erzielt. Zum Bilanzstichtag ist das Schadenspotenzial mittel bei mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit.

### **Umwelt und Altlasten**

Das Altlastenrisiko und das Umweltrisiko sind für das Schadenpotenzial von Bedeutung. So führen z. B. Grundstücke, bei denen sich - bisher unbekannte - Altlasten herausstellen, zu unerwarteten Mehraufwendungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nach den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Dazu gehört auch das Risiko nach § 4 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Nach diesem Bundesbodenschutzgesetz ist WCM als früherer Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und WCM schädliche Bodenveränderungen oder -verunreinigungen kannte oder kennen musste

("Ewigkeitshaftung"). Dies ist auch dann der Fall, wenn der derzeitige Eigentümer mangels Masse nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. 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 als unwesentlich eingeschätzt.

### **Immobilienbewirtschaftung**

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

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

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

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

## **Investitionen**

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

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

Darüber hinaus umfasst das Investitionsrisiko alle Risiken, die aus nicht vollkonsolidierten Beteiligungen resultieren. Das Beteiligungsrisiko umfasst auch sämtliche Risiken aus Beteiligungsgesellschaften der WCM, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z.B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen insbesondere in Folge von Share Deals erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen.

Die WCM kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Umfassende Due-Diligence-Prüfungen und Werthaltigkeits-Tests können die Wahrscheinlichkeit von etwaigem Berichtigungsbedarf minimieren.

Unter Berücksichtigung der Anzahl und des Volumens der geplanten Investitionsprojekte sowie deren Fertigstellungsgrad zum Bilanzstichtag wird das Schadenspotenzial als unwesentlich (Vorjahr: gering) und die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering (Vorjahr: mittel) eingeschätzt.

### **Immobilienbewertung**

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

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

Denkbar sind sowohl zunehmende Leerstände durch wirtschaftliche Schwierigkeiten von bestehenden oder potenziellen Mietern sowie strukturelle Nachfrageänderungen, wie Änderung der Mieterpräferenzen. Aufgrund der zunehmenden Marktunsicherheiten durch den Russland-Ukraine-Konflikt, das aktuelle Zinsumfeld und steigende Energiepreise wird die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken aus der Immobilienbewertung als hoch (Vorjahr: mittel) eingeschätzt. Das Schadenspotenzial wird unverändert zum Vorjahr als sehr hoch eingestuft.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

### **Finanzierung**

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

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z.B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen oder Ratingkennzahlen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen. Zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses bestanden keine Finanzierungsvereinbarungen mit Covenants, so dass es im Geschäftsjahr zu keinem Covenant-Bruch kam.

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

Zum Bilanzstichtag werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe als unwesentlich eingeschätzt.

### **Liquidität**

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, wird durch das Management der Gruppe überwacht. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung

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

### **Steuerrisiko**

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

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

### **Gesetzgebungsrisiko**

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

## **Prozesskosten und Fristen**

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

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

Zum Bilanzstichtag wurde das Schadenspotenzial und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich erachtet.

## **Presse und Image**

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

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

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

der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch. Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt.

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

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

### **Externe und interne Straftaten**

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

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

### **Risiken aus höherer Gewalt**

Durch höhere Gewalt wie z.B. Naturkatastrophen, Brände oder Überschwemmungen können Schäden am Eigentum der WCM entstehen, für die kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz besteht. Dem wird durch Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf

Brandschutz, Schutz vor Einbruch und Diebstahl, regelmäßige Datensicherungen sowie Versicherungen Rechnung getragen.

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

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

### **ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)**

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

Zum Bilanzstichtag 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 die TLG über ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerninternen Bilanzierungs- und Verrechnungsvorschriften werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst.

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**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und es gab weder im Berichtszeitraum noch zum Zeitpunkt der Konzernabschlussaufstellung Vereinbarungen über Zinssicherungsinstrumente. Die WCM verfügt daher über keine derivativen Finanzinstrumente.

### **3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE**

Der Vorstand der WCM sieht den aggregierten Value at Risk im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 weiterhin als geschäftstypisch an. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation insbesondere durch das Immobilienbewertungsrisiko leicht erhöht.

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

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

### **3.1.6 CHANCENBERICHT**

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

### **3.2 PROGNOSEBERICHT**

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

## **3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE**

### **Gesamtwirtschaft**

Die Bundesregierung erwartet für 2024 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,2 %. Zwar schwächen sich negative Faktoren wie hohe Verbraucherpreissteigerungen und der damit verbundene Kaufkraftverlust ab, geopolitische Krisen und eine restriktive Geldpolitik belasten jedoch die erwartete Erholung. Steigende Reallöhne und die robuste Arbeitsmarktentwicklung dürften jedoch im Laufe des Jahres eine binnenwirtschaftliche Erholung auslösen. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird sich voraussichtlich auf 2,8 % abschwächen.

### **Immobilienmarkt**

In Erwartung einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung im Jahr 2024 wird mit einem Anstieg des Büroflächenumsatzes gerechnet.

Zudem wird erwartet, dass die Ansprüche der Büromieter nicht nur in Bezug auf die Qualität steigen, sondern auch der Aspekt der Nachhaltigkeit eine immer wichtigere Rolle bei der Wahl der Büroflächen spielen wird, was zu einer weiteren Differenzierung des Marktes mit weiter steigenden Spitzenmieten für Top-Flächen und gegenläufig zu Druck auf Mieten für nicht mehr zeitgemäße Büroflächen führen dürfte. Die angespannte Situation bei den Projektentwicklern führt jedoch weiterhin dazu, dass Neubauprojekte verschoben oder gar gestrichen werden. Ein sinkendes Angebot an Neubauf Flächen und Modernisierungen wird die Mieten für verfügbare Flächen in zentralen Lagen steigen lassen.

## **3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

Im Jahr 2024 wird die WCM 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 (in Prozent der Mieteinnahmen) bleiben werden.

Sollte sich die Möglichkeit ergeben, bestimmte Objekte des Portfolios 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 2024 wird ein FFO in der Größenordnung von Mio. EUR 8 bis 12 erwartet. WCM erwartet weiterhin, den LTV im Jahr 2024 deutlich unter 60 % zu halten.

## **4. CORPORATE GOVERNANCE**

### **4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Die nach § 289f und § 315d HGB abzugebenden Erklärungen zur Unternehmensführung stehen gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Geschäftsbericht 2023 zur Verfügung. Der Geschäftsbericht ist im Internet unter <https://ir.wcm.de/#berichte> erhältlich. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

### **4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Diese Zielgröße konnte die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der vom DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur ab dem 5. Juli 2023 nicht erfüllen.

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

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. Der Vorstand hat für die Führungsebene unterhalb des Vorstandes eine Quote von Null festgelegt. Die WCM AG verfügt seit dem 1. März 2018 nicht mehr über Mitarbeiter und damit über keine Führungsebenen unter dem Vorstand. Die wesentlichen Geschäfte werden über den Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN AG und aufgrund von weiteren Dienstleistungsverträgen von Mitarbeitern des Aroundtown-Konzerns 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 2023 setzte sich der Vorstand durchgängig aus zwei Mitgliedern zusammen: Herr Armin Heidenreich und Herr Dvir Wolf.

#### **VERGÜTUNGSSYSTEM & VERGÜTUNG**

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft.

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

Da im Jahr 2023 weder Vorstandsvergütungssystem noch Vorstandsvergütung bei der WCM AG vorhanden sind, entfallen die Angaben nach §§ 162 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 7 sowie Abs. 2 AktG.

#### **Gesamtvergütung**

Die Angaben zur Gesamtvergütung 2023 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 2023 setzte sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Im Rahmen der Hauptversammlung am 5. Juli 2023 hat Frau Sarit Meir ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrates niedergelegt. Herr Ran Laufer wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 5. Juli 2023 zum Aufsichtsratsmitglied für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr beschließt, gewählt.

### **VERGÜTUNGSSYSTEM**

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

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrates gemäß § 11 der Satzung wurde gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 6 AktG i.V.m. § 120a AktG auf der Hauptversammlung am 5. Juli 2023 als eigenständigen Tagesordnungspunkt zur Erörterung vorgelegt.

## VERGÜTUNGEN

### Gesamtvergütung

Die Angaben zur Vergütung 2023 gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1, 3 AktG stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Frank Roseen <sup>1</sup>	David Maimon <sup>2</sup>	Sarit Meir	Ran Laufer <sup>3</sup>
	2023	2023	2023	2023
Festvergütung	30	10	10	5
Nebenleistungen	0	0	0	0
<b>Zwischensumme Festvergütung</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	0	0	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
<b>Zwischensumme variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anzahl der gewährten oder zugesagten Aktien oder Aktienoptionen	0	0	0	0
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

<sup>1</sup> Aufgrund seiner Gesamtvergütung im Arountown-Konzern hat Frank Roseen auf TEUR 30 seiner Jahresvergütung für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat der WCM AG im Jahr 2023 verzichtet.

<sup>2</sup> Aufgrund seiner Gesamtvergütung im Arountown-Konzern hat David Maimon auf TEUR 30 seiner Jahresvergütung für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat der WCM AG im Jahr 2023 verzichtet.

<sup>3</sup> Aufgrund seiner Gesamtvergütung im Arountown-Konzern hat Ran Laufer auf TEUR 5 seiner Jahresvergütung für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat der WCM AG im Jahr 2023 verzichtet.

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

	2023 ggü. 2022	2022 ggü. 2021	2021 ggü. 2020	2020 ggü. 2019	2019 ggü. 2018
<b>Jährlich Veränderung in %</b>					
<b>Aufsichtsratsvergütung<sup>1</sup></b>					
Frank Roseen Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	-50 %	N/A	-	-	-
David Maimon Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender seit 29.12.2021	-75 %	N/A	-	-	-
Sarit Meir Aufsichtsratsmitglied seit 17.02.2022	-40 %	N/A	-	-	-
Ran Laufer Aufsichtsratsmitglied seit 05.07.2023	N/A	-	-	-	-
<b>Ertragsentwicklung</b>					
WCM AG <sup>2</sup>	9.652 %	91 %	-107 %	287 %	26 %
<b>Durchschnittliche Vergütung der Mitarbeiter auf Vollzeit-Äquivalenzbasis</b>					
Mitarbeitende in der Gesellschaft <sup>3</sup>	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> gewährte und geschuldete Vergütung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG

<sup>2</sup> Jahresergebnis im Sinne des § 275 Abs. 2 Nr. 17 HGB

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

## Übereinstimmung Vergütungssystem und Vergütung

Zur Übereinstimmung von Vergütungssystem und Vergütung sind gemäß § 162 Absatz 1 Nr. 1 AktG folgende Angaben zu machen: Die Vergütung des Aufsichtsrates entspricht dem in § 11 der Satzung der WCM AG dargestellten Vergütungssystem. Aufgrund ihrer Gesamtvergütung im Aroundtown-Konzern haben Frank Roseen, David Maimon und Ran Laufer auf einen Teil der ihnen zustehenden Vergütung für die Tätigkeiten im Aufsichtsrat der WCM AG für das Geschäftsjahr 2023 verzichtet.

## Darlehen

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt.

## **5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN**

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

Zum 31. Dezember 2023 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 2023 hält die TLG IMMOBILIEN AG 98,05 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. Juli 2028 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a Aktiengesetz) eigene Aktien der Gesellschaft in einem Umfang von 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.

Zudem wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2023 bis zum 4. Juli 2028 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien bis zu insgesamt 5 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden Instrumenten) zu erwerben. Diese Aktienerwerbe sind auf die 10 %-Grenze der in Absatz 1 genannten Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien anzurechnen.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

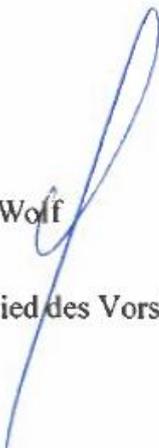
## **5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES**

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

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

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

Frankfurt am Main, 26. März 2024



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.

Die WCM AG schloss das Geschäftsjahr 2023 mit einem Bilanzgewinn von TEUR 18.770 (Vj.: TEUR 0) ab. Wie im Vorjahr, erwirtschaftete die WCM AG im Geschäftsjahr 2023 ihre Erträge hauptsächlich aus Beteiligungserträgen und Finanzerträgen aus der Finanzierung der Tochtergesellschaften.

Die letztjährige Prognose für das Geschäftsjahr 2023 (Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich) wurde im Wesentlichen aufgrund höherer Erträge aus Beteiligungen überschritten.

### **7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS**

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

in TEUR	01.2023 - 12.2023	01.2022 - 12.2022	Veränderung	%
Umsatzerlöse	106	101	5	5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>106</b>	<b>101</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Abschreibungen (planmäßig)	-40	-49	9	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-823	-1.084	260	24
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-863</b>	<b>-1.132</b>	<b>270</b>	<b>24</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-757</b>	<b>-1.031</b>	<b>275</b>	<b>27</b>
Beteiligungsergebnis	21.663	1.718	19.945	1.161
Finanzergebnis	4.769	6.204	-1.435	-23
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>25.675</b>	<b>6.890</b>	<b>18.784</b>	<b>273</b>
<b>Nicht operatives Ergebnis</b>	<b>-5.829</b>	<b>-11.964</b>	<b>6.135</b>	<b>51</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>19.846</b>	<b>-5.074</b>	<b>24.920</b>	<b>491</b>
Ertragsteuern	-1.076	-1.020	-55	-5
Erträge aus Verlustübernahme	0	5.898	-5.898	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>18.770</b>	<b>-197</b>	<b>18.967</b>	<b>9.652</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresergebnis von TEUR 18.770 erzielt, welches um TEUR 18.967 über dem des Vorjahres lag. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Erträgen aus Beteiligungen an Tochtergesellschaften. Ein gegenläufiger Effekt resultiert aus einem geringeren Finanzergebnis sowie aus dem Umstand, dass abweichend zum Vorjahr keine Erträge aus Verlustübernahme ausgewiesen werden. Im Vergleich zum Vorjahr geringere Abschreibungen auf Finanzanlagen führten zu einem höheren nicht operativen Ergebnis.

Die WCM AG erzielte 2023 Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen.

Der betriebliche Aufwand in Höhe von TEUR 863 ergibt sich im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Diese resultieren hauptsächlich aus der Geschäftsbesorgung durch die TLG (TEUR 500) sowie Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungsleistungen (TEUR 227) und der Vergütung des Aufsichtsrates (TEUR 55).

Aufgrund gestiegener Jahresergebnisse ihrer Tochtergesellschaften fällt das Beteiligungsergebnis der WCM AG mit TEUR 21.663 um TEUR 19.945 höher aus im Vergleich zum Vorjahr.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2023 ist im Vergleich zum Vorjahr geprägt durch um TEUR 3.457 höhere Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Cash Pooling, denen im Jahr 2023 um TEUR 1.954 höhere Zinserträge aus Bankguthaben gegenüberstehen.

Das nicht operative Ergebnis beinhaltet Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.829, die um TEUR 2.355 geringer ausfielen als im Vorjahr. Darüber hinaus waren im Vorjahr die Abschreibungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.793 im nicht operativen Ergebnis enthalten.

Die Ertragssteuern in Höhe von TEUR 1.076 entsprechen im Geschäftsjahr 2023 dem Vorjahresniveau und entstehen im Wesentlichen aufgrund der verkaufsbedingten Gewinne der Tochtergesellschaften der WCM.

## 7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Mit Bekanntmachung des Deutschen Rechnungslegungs Änderungsstandards Nr. 13 am 27. Juli 2023 sind die Änderungen des DRS 21 zur Zusammensetzung des Finanzmittelfonds erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2022 beginnen. Die nachfolgende Überleitungsrechnung zeigt die Zusammensetzung und Entwicklung des Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der WCM AG:

in TEUR	01.2023 - 12.2023	01.2022 - Veränderung 12.2022	
<b>Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres</b>	<b>8.096</b>	<b>109.931</b>	<b>-101.835</b>
Erstmaliger Einbezug von Cash-Pooling Verbindlichkeiten in den Finanzmittelfonds (Bestand Cash-Pooling Verbindlichkeiten am Anfang des Geschäftsjahres)	-85.484		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres (nach Änderung des DRS 21)</b>	<b>-77.388</b>		
Veränderung des Kassenbestands und der Guthaben bei Kreditinstituten	109.857	-101.835	211.692
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	-73.804		
<b>Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>-41.334</b>	<b>8.096</b>	<b>-49.430</b>

Die Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling zum 31. Dezember 2023 sind in Höhe von TEUR 159.287 (Vj.: TEUR 85.484) in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Es wird auf Kapitel 4 des Anhangs des HGB-Einzelabschlusses der WCM AG verwiesen.

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der WCM AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (bestehend aus Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und erstmalig auch Cash-Pooling Verbindlichkeiten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

<b>in TEUR</b>	<b>01.2023 - 12.2023</b>	<b>01.2022 - 12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.184	21.939	-23.123
Cashflow aus Investitionstätigkeit	24.734	20.258	4.476
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.504	-144.032	156.536
Veränderung des Finanzmittelbestandes	36.053	-101.835	137.888
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	-77.388	109.931	-187.319
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	-41.335	8.096	-49.431

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Jahr 2023 TEUR -1.184 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 23.123 vermindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr Einzahlungen im Zusammenhang mit Cash Pooling in Höhe von TEUR 13.375 enthalten waren. Darüber hinaus ergaben sich im Geschäftsjahr 2023 höhere Ertragssteuerzahlungen.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 24.734 ist insbesondere auf die Rückzahlung von Ausleihungen an verbundene Unternehmen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 12.504 resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens von einer Tochtergesellschaft sowie aus der Verlustausgleichszahlung für das Geschäftsjahr 2022 durch die TLG IMMOBILIEN (TEUR 5.898) und Einzahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag mit Tochtergesellschaften (TEUR 3.709). Gegenläufig wirkte die Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens an die TLG IMMOBILIEN (TEUR 10.000).

Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds in 2023 von TEUR -77.388 um TEUR 36.053 auf TEUR -41.335 erhöht.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 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	31.12.2023	%	31.12.2022	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	163.542	32,1	194.145	46,5	-30.602	-15,8
Kurzfristige Forderungen	226.666	44,5	214.958	51,5	11.709	5,5
Flüssige Mittel	117.953	23,3	8.096	2,0	109.857	1.357,0
Übrige Aktiva	641	0,1	0	0,0	641	0
<b>Vermögen</b>	<b>508.802</b>	<b>100,0</b>	<b>417.198</b>	<b>100,0</b>	<b>91.604</b>	<b>22,0</b>
Eigenkapital	330.286	-64,9	311.516	-74,7	18.770	6,0
Langfristige Verbindlichkeiten	17.178	-3,4	10.000	-2,4	7.178	71,8
Rückstellungen und Kurzfristige Verbindlichkeiten	161.338	-31,7	95.682	-22,9	65.656	68,6
<b>Kapital</b>	<b>508.802</b>	<b>-100,0</b>	<b>417.198</b>	<b>-100,0</b>	<b>91.604</b>	<b>22,0</b>

Der Buchwert des Anlagevermögens verringerte sich um TEUR 30.602 auf TEUR 163.542, da Ausleihungen zurückgezahlt wurden und Anteile an bestimmten Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben wurden. Zum Abschlussstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR 34.192 (Vj.: TEUR 40.021). Der Rückgang resultiert aus den Abschreibungen auf Finanzanlagen. Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 11 (Vj.: 16) Immobilien gehalten.

Die kurzfristigen Forderungen, hauptsächlich gegen verbundene Unternehmen, sind aufgrund von Ergebnisabführungen von Tochtergesellschaften um TEUR 21.711 gestiegen. Gegenläufig wirkte die Vereinnahmung der Forderung aus dem Verlustausgleichsanspruch gegenüber der TLG in Höhe von TEUR 5.898 sowie Einzahlungen aus dem Rahmendarlehensvertrag mit den Tochtergesellschaften (TEUR 3.709).

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 109.857 gestiegen, im Wesentlichen aufgrund von Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien von Tochtergesellschaften im Rahmen des konzerninternen Cash Managements. Gleichzeitig haben Rückzahlungen von Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Einzahlungen aus der

Aufnahme eines Darlehens von einer Tochtergesellschaft den Bestand an liquiden Mitteln in 2023 erhöht.

Die WCM AG ist zum Berichtsstichtag zu 64,9 % (Vj.: 74,7 %) mit Eigenkapital, zu 3,4 % (Vj.: 2,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus einem von einer Tochtergesellschaft gewährten Darlehen. Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten besteht gegenüber mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften sowie gegenüber der TLG IMMOBILIEN.

## **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**

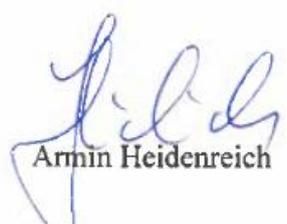
Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kapitel 3.2.1 sowie die Einschätzung der erwarteten Geschäftsentwicklung des WCM Konzerns in Kapitel 3.2.2, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der aktuellen geopolitischen Lage und der restriktiven Geldpolitik auf das operative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

Ohne Berücksichtigung möglicher An- und Verkaufstransaktionen, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss im unteren einstelligen Millionenbereich, der durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Frankfurt am Main, 26. März 2024

  
Dvir Wolf

Mitglied des Vorstandes

  
Armin Heidenreich

Mitglied des Vorstandes

# IMPRESSUM

## FINANZKALENDER

Hauptversammlung 2024 - Juli 2024

Zwischenbericht für das 1. Halbjahr 2024 - 30.08.2024

## KONTAKT & IMPRESSUM

### HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Alexanderstraße 1  
10178 Berlin

### Investor Relations

Telefon: + 49 30 2470 6089

Fax: + 49 30 2470 7446

E-Mail: [ir@tlg.de](mailto:ir@tlg.de)

Internet: [www.wcm.de](http://www.wcm.de)

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

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

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

---

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### **Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts angegebene Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ enthaltenen Angaben des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und

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

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

---

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

*Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien*

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

Prüferisches Vorgehen

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

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

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

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

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

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

#### Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“; Abschnitt D.16 „Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen“) und im zusammengefassten Lagebericht (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

### *Sonstige Informationen*

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

Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289f Abs. 2 i.V.m. § 315d HGB, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, sowie die im zusammengefassten Lagebericht in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ enthaltenen Informationen.

Ferner umfassen die sonstigen Informationen die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts, von denen wir eine Fassung bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks erlangt haben, insbesondere die Abschnitte „Bericht des Aufsichtsrats“ sowie den „Corporate Governance Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Angaben des zusammengefassten Lageberichts und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

---

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet

haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

---

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

### *Sonstiger Sachverhalt – Formelle Prüfung des Vergütungsberichts*

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

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

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

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der „WCM\_AG\_KA.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: ac05b1acdc040a455dad30a6ebe155e048e001ea9b5a0772984fc106631bbba2) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

---

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

*Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

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

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

*Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juli 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, tätig.

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

***Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks***

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

***Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Tobias Kannen.

Hamburg, den 26. März 2024

FAIR AUDIT GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling  
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen  
Wirtschaftsprüfer