

**JAHRESABSCHLUSS UND ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2023 DER WCM  
BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ-  
AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN**

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> .....	5
<b>BILANZ</b> .....	6
<b>ANHANG DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN</b> .....	8
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	8
<b>2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN</b> .....	9
<b>3. AKTIVA</b> .....	10
<b>4. PASSIVA</b> .....	12
<b>5. ERTRÄGE</b> .....	13
<b>6. AUFWENDUNGEN</b> .....	13
<b>7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE</b> .....	14
<b>8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN</b> .....	14
<b>9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN</b> .....	15
<b>10. NACHTRAGSBERICHT</b> .....	16
<b>11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE</b> .....	16
<b>12. ANZAHL MITARBEITER</b> .....	16
<b>13. VORSTAND</b> .....	16
<b>14. AUFSICHTSRAT</b> .....	17
<b>15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG</b> .....	18
<b>16. ANTEILSBESITZ</b> .....	19
<b>17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG</b> .....	21
<b>18. CORPORATE GOVERNANCE</b> .....	21
<b>19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT</b> .....	21
<b>ANLAGENSPIEGEL</b> .....	23
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2023</b> .....	25
<b>1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b> .....	25

<b>1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE</b> .....	25
<b>1.2 STEUERUNGSSYSTEME</b> .....	26
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</b> .....	28
<b>2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE</b> .....	28
<b>2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE</b> .....	28
<b>2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT</b> .....	28
<b>2.2 GESCHÄFTSVERLAUF</b> .....	29
<b>2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	30
<b>2.3.1 ERTRAGSLAGE</b> .....	30
<b>2.3.2 FINANZLAGE</b> .....	32
<b>2.3.3 VERMÖGENSLAGE</b> .....	32
<b>2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	34
<b>2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b> .....	36
<b>3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT</b> .....	37
<b>3.1. RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b> .....	37
<b>3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM</b> .....	37
<b>3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN</b> .....	40
<b>3.1.3 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS</b> .....	50
<b>3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN</b> .....	51
<b>3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE</b> .....	51
<b>3.1.6 CHANCENBERICHT</b> .....	52
<b>3.2 PROGNOSEBERICHT</b> .....	52
<b>3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE</b> .....	52
<b>3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG</b> .....	53

<b>4. CORPORATE GOVERNANCE</b> .....	54
<b>4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b> .....	54
<b>4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT</b> .....	54
<b>4.3 VERGÜTUNGSBERICHT</b> .....	55
<b>4.3.1 VORSTAND</b> .....	55
<b>4.3.2 AUFSICHTSRAT</b> .....	56
<b>5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN</b> .....	59
<b>5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS</b> .....	59
<b>5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN</b> .....	59
<b>5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG</b>	59
<b>5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN</b> .....	59
<b>5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN</b> .....	60
<b>5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES</b> .....	60
<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> .....	61
<b>7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB</b> .....	62
<b>7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS</b> .....	62
<b>7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS</b> .....	64
<b>7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS</b> .....	66
<b>7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS</b> .....	67
<b>7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS</b> .....	67
<b>IMPRESSUM</b> .....	68

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	106.090,26	101
2. Sonstige betriebliche Erträge	67.596,42	212
	<b>173.686,68</b>	<b>313</b>
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.511,80	49
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	3.793
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	890.942,56	1.282
	<b>-756.767,68</b>	<b>-4.811</b>
5. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 21.663.053,21 (Vj. TEUR 1.718)	21.663.053,21	1.718
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.504.427,16 (Vj. TEUR 2.913)	2.553.040,38	2.974
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.141.796,14 (Vj. TEUR 4.203)	6.102.211,16	4.206
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	5.828.825,37	8.184
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen EUR 3.874.589,31 (Vj. TEUR 901)	3.886.724,41	975
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	0
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.075.800,05	1.020
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.770.187,24</b>	<b>-6.094</b>
13. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	5.898
<b>14. Jahresüberschuss (Vj. -fehlbetrag)</b>	<b>18.770.187,24</b>	<b>-197</b>
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	197
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>18.770.187,24</b>	<b>0</b>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	364,18	1
	<b>364,18</b>	<b>1</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.314,72	209
	<b>170.314,72</b>	<b>209</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	34.192.143,23	40.021
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	126.969.803,57	151.704
3. Sonstige Ausleihungen	2.209.692,58	2.210
	<b>163.371.639,38</b>	<b>193.934</b>
	<b>163.542.318,28</b>	<b>194.145</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	224.553.080,86	212.548
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.113.195,17	2.410
	<b>226.666.276,03</b>	<b>214.958</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>117.952.735,03</b>	<b>8.096</b>
	<b>344.619.011,06</b>	<b>223.054</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>640.793,22</b>	<b>0</b>
	<b>508.802.122,56</b>	<b>417.198</b>

# BILANZ

zum 31. Dezember 2023

## PASSIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	150.482.807,00	150.483
<b>II. Kapitalrücklage</b>	161.033.301,80	161.033
<b>III. Bilanzgewinn</b>	18.770.187,24	0
	<b>330.286.296,04</b>	<b>311.516</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.083.549,52	414
2. Sonstige Rückstellungen	830.944,52	863
	<b>1.914.494,04</b>	<b>1.276</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	176.601.332,48	95.613
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	8.793
davon aus Steuern EUR 0 (Vj. TEUR 8.793)		
	<b>176.601.332,48</b>	<b>104.406</b>
	<b>508.802.122,56</b>	<b>417.198</b>

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

## **1. ALLGEMEINES**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

Die Gesellschaft ist unter der Firma WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695 eingetragen.

Der Bericht über die Lage der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz: WCM AG) und die Lage des Konzerns sind nach § 315 Abs. 5 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der WCM AG für das Geschäftsjahr 2023 werden beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht und im Unternehmensregister veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der WCM AG sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2023 stehen auch im Internet unter [www.wcm.de](http://www.wcm.de) zur Verfügung.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

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

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

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

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

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

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

Das **Grundkapital und die Kapitalrücklage** sind zum Nennwert angesetzt.

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

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **3. AKTIVA**

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

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten umfassen entgeltlich erworbene

Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

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

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen Darlehen an Tochtergesellschaften, damit diese Darlehen gegenüber Kreditinstituten tilgen können. Die Darlehen an die Tochtergesellschaften haben einen Zinssatz zwischen 1,45 % p.a. und 4,00 % p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 bzw. 28. Juni 2026. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Darlehen in Höhe von TEUR 24.734 zurückgezahlt. Bei drei Darlehen mit insgesamt TEUR 1.364 erfolgt die Rückzahlung in einer Summe, sobald die WCM AG nicht mehr an der jeweiligen Gesellschaft beteiligt ist.

Die sonstigen Ausleihungen sind Darlehen an Minderheitsgesellschafter von den Beteiligungsgesellschaften Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville am Rhein-Rauenthal, in Höhe von TEUR 1.400 (Vj.: TEUR 1.400) sowie River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 810 (Vj.: TEUR 810). Das Darlehen, das an die Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH vergeben wurde, wird mit 2,2 % p.a. verzinst. Im Jahr 2023 wurde die Laufzeit dieses Darlehens bis zum 31. Dezember 2026 verlängert und die Verzinsung wird mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 auf 5,00 % p.a. angepasst. Das Darlehen, das an die River Beteiligungsgesellschaft mbH vergeben wurde, wird mit 2,2 % p.a. verzinst. Die Laufzeit ist unbegrenzt.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen Darlehen für den Erwerb von Objektgesellschaften. Diese Rahmendarlehensverträge in Höhe von TEUR 199.957 (Vj.: TEUR 203.667) sind jederzeit rückzahlbar. Die Gesellschaft geht jedoch davon aus, dass die Forderungen über den Stichtag 31. Dezember 2024 hinaus Bestand haben werden. Darüber hinaus enthält dieser Bilanzposten kurzfristige Forderungen aus Ergebnisabführungen, Forderungen aus Cash-Pooling sowie übrige Forderungen von insgesamt TEUR 24.595 (Vj.: TEUR 2.983).

## 4. PASSIVA

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

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
I. Gezeichnetes Kapital	150.482.807,00	150.482.807,00	0,00
II. Kapitalrücklage	161.033.301,80	161.033.301,80	0,00
III. Bilanzgewinn	18.770.187,24	0,00	18.770.187,24
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>330.286.296,04</b>	<b>311.516.108,80</b>	<b>18.770.187,24</b>

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

Die Kapitalrücklage ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen. Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von TEUR 18.770.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 831 (Vj.: TEUR 863) betreffen im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit in Vorjahren verkauften Tochtergesellschaften (TEUR 666, Vj.: TEUR 666). Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von TEUR 165 (Vj.: TEUR 197).

Die Verbindlichkeiten haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2023				31.12.2022			
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
gegenüber verbundenen Unternehmen	176.601	159.423	0	17.178	95.613	85.613	10.000	0
sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	8.793	8.793	0	0
<b>Summe</b>	<b>176.601</b>	<b>159.423</b>	<b>0</b>	<b>17.178</b>	<b>104.406</b>	<b>94.406</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>

Besicherungen von Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 176.601 (Vj.: TEUR 95.613) betreffen in Höhe von TEUR 159.287 (Vj.: TEUR 85.484) kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber WCM Tochtergesellschaften aus Cash-Pooling. Darüber hinaus hat die Gesellschaft in 2023 ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.178 und mit einer Laufzeit bis zum 25. September 2030 von einer Tochtergesellschaft aufgenommen. Gleichzeitig hat die Gesellschaft ihre verbliebene Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 10.000 gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG vollständig und vorzeitig zurückgezahlt. Übrige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 136 (Vj.: TEUR 129).

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).

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

## **5. ERTRÄGE**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 106 (Vj.: TEUR 101) betreffen Erlöse im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Nachmieters für einen von der WCM AG frühzeitig gekündigten Mietvertrag. Gemäß den getroffenen Vereinbarungen stehen der WCM AG für die Restlaufzeit des ursprünglichen Mietvertrages 50 % der Mehrmiete zu, die aus der vermittelten Nachvermietung resultieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 68 (Vj.: TEUR 212) resultieren aus Zahlungsansprüchen einer in Vorjahren auf die WCM AG verschmolzenen Tochtergesellschaft und sind periodenfremd.

## **6. AUFWENDUNGEN**

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 40 (Vj.: TEUR 49).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen der WCM AG betragen TEUR 5.829 (Vj.: TEUR 8.184) und sind wie im Vorjahr in voller Höhe außerplanmäßig. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Anteile an vier Tochtergesellschaften auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Betroffen waren zum einen Anteile an einer Tochtergesellschaft mit einer Büroimmobilie, die aufgrund negativer Marktentwicklung und Verkauf in 2023 eine rückläufige Wertentwicklung hatte. Zum anderen waren Anteile an zwei Tochtergesellschaften mit Einzelhandelsimmobilien betroffen, deren Wertentwicklung in 2023 ebenfalls rückläufig war. Darüber hinaus wurden Anteile an einer Tochtergesellschaft abgewertet, deren Einzelhandelsimmobilie im Vorjahr veräußert wurde.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten keine periodenfremden Aufwendungen (Vj.: TEUR 434).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen an verbundene Unternehmen von TEUR 3.875 (Vj.: TEUR 901), die hauptsächlich aus gestiegenen Zinsen aus Cash-Pooling resultieren (TEUR 3.516, Vj.: TEUR 59).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich 2023 auf TEUR 1.076 (Vj.: TEUR 1.020), davon sind TEUR 122 periodenfremde Aufwendungen (Vj. TEUR 1.012 periodenfremde Erträge).

## **7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Die WCM AG haftet gegenüber denjenigen verbundenen Unternehmen, für die für Zwecke der Befreiungsregelung nach § 264 Abs. 3 HGB eine Einstandspflicht erklärt wurde, in Höhe der bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der ausreichenden Liquidität nicht zu rechnen. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen.

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

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Finanzlage.

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN AG als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen war ursprünglich 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. Im Jahr 2022 wurde ein weiterer Betrag in Höhe von TEUR 70.814 zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2022 waren somit TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 80.815) von der WCM AG abgerufen. Das Darlehen wurde im Juni 2023 vorzeitig und vollständig zurückgezahlt.

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

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit der WCM sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekten erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die Verwaltungsaktivitäten der WCM AG werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 sind der WCM AG dadurch Aufwendungen in Höhe von TEUR 500 (Vj.: TEUR 500) entstanden. Davon sind TEUR 125 (Vj.: TEUR 125) zum 31. Dezember 2023 noch nicht bezahlt und werden in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Dividende ausgeschüttet, da zum 31. Dezember 2022 kein Bilanzgewinn ausgewiesen wurde. Somit ist für das Geschäftsjahr 2022 nur eine Ausschüttung der

Garant dividende in Höhe von TEUR 323 an die Minderheitsgesellschafter durch die TLG IMMOBILIEN AG erfolgt.

Zudem hat die WCM AG mit Darlehensvertrag vom 22. September 2023 ein Darlehen in Höhe von TEUR 17.178 von ihrer Tochtergesellschaft River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin aufgenommen. Das Darlehen ist zum 25. September 2030 endfällig und wird zum 3-Monats EURIBOR zuzüglich eines Aufschlags von 1,25 % verzinst, wobei die Höhe des Referenzzinssatzes auf max. 3,50 % begrenzt ist.

## **10. NACHTRAGSBERICHT**

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Abschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

## **11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE**

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

## **12. ANZAHL MITARBEITER**

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

## **13. VORSTAND**

Als Vorstände sind berufen:

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

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

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

## 14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

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

---

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

---

Vorsitzender des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

---

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

---

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr 2023 TEUR 55 (Vj.: TEUR 117) netto ohne Umsatzsteuer.

## **15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG**

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert für die Laufzeit des Beherrschungsvertrages den außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, eine feste jährliche Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende (die „Garantiedividende“). Diese beläuft sich für jedes Geschäftsjahr der WCM AG und für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf einen Bruttobetrag von EUR 0,13 (der „Bruttoausgleichsbetrag“), abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (der „Nettoausgleichsbetrag“). Nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags werden von dem Bruttoausgleichsbetrag 15,0 % Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass von dem Nettoausgleichsbetrag, soweit gesetzlich vorgeschrieben, ggf. anfallende Quellensteuern (z.B. Kapitalertragsteuern) einbehalten werden. Die Garantiedividende für das vorherige Geschäftsjahr ist jeweils am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der WCM AG fällig. Die Garantiedividende für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr ist nach der abzuhaltenden ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2024 fällig. Soweit die für ein Geschäftsjahr durch die WCM AG gezahlte Dividende pro Aktie (einschließlich etwaiger Vorauszahlungen hierauf) hinter dem Nettoausgleichsbetrag zurückbleibt, werden die außenstehenden Aktionäre einen der jeweiligen Differenz entsprechenden Ausgleichsbetrag von der TLG IMMOBILIEN AG erhalten.

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,11 je Stückaktie basierend auf der Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2023 von Mio. EUR 16,6 auszuschütten. Die Höhe der Dividende hängt dabei von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

## 16. ANTEILSBESITZ

Die WCM AG ist zum 31. Dezember 2023 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt.

	<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteils- besitz</b>	<b>Eigenkapital am 31.12.2023 in TEUR</b>	<b>Ergebnis des Geschäfts- jahres 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	TLG Kapweg GmbH & Co. KG & River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG GbR, Berlin	<b>49,20%</b>	3.245	-1.293	indirekt
6	WCM Besitzgesellschaft GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	83	-23	indirekt
7	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	-6.385	-2.502	direkt
8	WCM Fixtures GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	428	130	direkt

9	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
10	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
11	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	17.804	13	direkt
12	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	778	-3.962	indirekt
13	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,5</sup>	<b>94,90%</b>	6.831	4.600	indirekt
14	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	6.004	140	indirekt
15	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	4.598	111	indirekt
16	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,6</sup>	<b>94,90%</b>	2.222	1.222	indirekt
17	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	5.064	-58	indirekt
18	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG i.L., Berlin <sup>1,4</sup>	<b>94,90%</b>	5.283	-299	indirekt
19	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	1.283	381	indirekt
20	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
21	WCM Office I GmbH, Berlin <sup>2</sup>	<b>94,90%</b>	-2.861	-2.331	direkt
22	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	3.145	-338	indirekt
23	WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	-1.218	-395	indirekt
24	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>94,90%</b>	2.101	-5	indirekt
25	WCM Properties 1 GmbH, Berlin <sup>2,3</sup>	<b>100,00%</b>	25	0	direkt
26	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	27.777	1.155	indirekt
27	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	28	-22	indirekt
28	WCM Verwaltungs I GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	373	54	indirekt
29	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	<b>100,00%</b>	-32	-27	indirekt
30	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin <sup>1</sup>	<b>100,00%</b>	25	175	indirekt
31	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.

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

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

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der WCM AG bis Ende 2023 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG - n.F.) mitgeteilt worden sind.

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

2023 gab es keine Stimmrechtsmitteilung.

## **18. CORPORATE GOVERNANCE**

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

## **19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT**

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

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

Die WCM AG ist Konzerngesellschaft der WCM AG-Gruppe und erstellt selbst auch einen Konzernabschluss, der im Unternehmensregister offengelegt wird.

Am 19. Februar 2020 hat die Aroundtown SA die Kontrolle über die TLG IMMOBILIEN AG – und somit über die WCM AG als deren Tochtergesellschaft – erlangt. Die Aroundtown SA,

Luxemburg stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis an Unternehmen auf, in den die WCM AG einbezogen wird. Der Konzernabschluss der Arountown SA wird im Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés (RCS)) eingereicht und veröffentlicht.

Frankfurt am Main, 26. März 2024

Dvir Wolf,

Mitglied des Vorstandes



Armin Heidenreich,

Mitglied des Vorstandes



# ANLAGENSPIEGEL

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in EUR	Anschaffungs- und Herstellkosten		31.12.2023
	01.01.2023	Abgänge	
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	300.164,21	189.199,25	110.964,96
	<b>300.164,21</b>	<b>189.199,25</b>	<b>110.964,96</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.853,07	125.623,00	767.230,07
	<b>892.853,07</b>	<b>125.623,00</b>	<b>767.230,07</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.810.324,65	0,00	57.810.324,65
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	152.330.552,23	24.733.942,13	127.596.610,10
3. Sonstige Ausleihungen	2.209.692,58	0,00	2.209.692,58
	<b>212.350.569,46</b>	<b>24.733.942,13</b>	<b>187.616.627,33</b>
	<b>213.543.586,74</b>	<b>25.048.764,38</b>	<b>188.494.822,36</b>

in EUR	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge			
<b>Anlagevermögen</b>						
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	299.463,87	336,16	189.199,25	110.600,78	364,18	700,34
	<b>299.463,87</b>	<b>336,16</b>	<b>189.199,25</b>	<b>110.600,78</b>	<b>364,18</b>	<b>700,34</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.362,71	39.175,64	125.623,00	596.915,35	170.314,72	209.490,36
	<b>683.362,71</b>	<b>39.175,64</b>	<b>125.623,00</b>	<b>596.915,35</b>	<b>170.314,72</b>	<b>209.490,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.789.356,05	5.828.825,37	0,00	23.618.181,42	34.192.143,23	40.020.968,60
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	626.806,53	0,00	0,00	626.806,53	126.969.803,57	151.703.745,70
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.209.692,58	2.209.692,58
	<b>18.416.162,58</b>	<b>5.828.825,37</b>	<b>0,00</b>	<b>24.244.987,95</b>	<b>163.371.639,38</b>	<b>193.934.406,88</b>
	<b>19.398.989,16</b>	<b>5.868.337,17</b>	<b>314.822,25</b>	<b>24.952.504,08</b>	<b>163.542.318,28</b>	<b>194.144.597,58</b>

# 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.

### Portfoliübersicht

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 Jahresnettokaltniete 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.

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung	Veränderung in %
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 Liquiden 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 immobilienpezifische 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 entwicklungssträchtiger Grundstücke umgesetzt. Aus diesen investiven Aktivitäten können u.a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Darüber hinaus können behördliche Auflagen ein Risiko für den Fortschritt von Entwicklungsprojekten darstellen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement, eine strenge Terminkontrolle und regelmäßige Treffen mit den zuständigen Behörden, um sicherzustellen, dass die Umsetzung im Zeitplan bleibt.

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

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 immobilispezifische 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 lächen 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 Aroundtown-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 Aroundtown-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 Aroundtown-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 - 12.2022	Veränderung
<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).

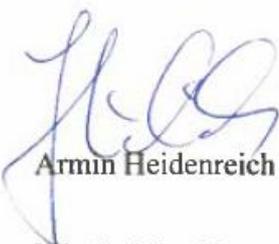
## **7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS**

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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die auf der im Abschnitt „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts angegebenen Internetseite veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, die Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts ist, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Darüber hinaus haben wir die in den Abschnitten „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ enthaltenen Angaben des zusammengefassten Lageberichts nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Abschnitte „4.1 Erklärung zur Unternehmensführung“, „4.2 Frauenquote und Diversität“ und „6. Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“.

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

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

---

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

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

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

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

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

Aufgrund der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter sowie der hohen Bedeutung für die Bewertung der jeweiligen Tochtergesellschaften erachten wir die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

### Prüferisches Vorgehen

Hinsichtlich der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir uns mit den zugrundeliegenden Prozessen im Zusammenhang mit der Ermittlung dieser Werte befasst.

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

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

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

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

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

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

Wir haben überprüft, ob der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung ermittelten beizulegenden Zeitwerten der Anteile an verbundenen Unternehmen gedeckt ist bzw. ob die Ausleihungen an und Forderungen gegen verbundene Unternehmen als werthaltig zu qualifizieren sind.

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

#### Verweis auf zugehörige Angaben

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

#### *Sonstige Informationen*

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

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

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

---

Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

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

- 
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB***

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der „WCM\_AG\_EA.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: 2f24dceb5d12495aaad3bd83ff8cedd2bc72b684006fe1c101bdfea1fa7aceb2) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen

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

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

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

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

*Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. Juli 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, tätig. Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

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

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

***Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Tobias Kannen.

Hamburg, den 26. März 2024

**FAIR AUDIT GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dennis Schelling  
Wirtschaftsprüfer

Tobias Kannen  
Wirtschaftsprüfer