



BESTÄTIGUNGSVERMERK

**Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2015  
nach den International Financial  
Reporting Standards (IFRS)  
und Konzernlagebericht**

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



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

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015

Konzernbilanz (IFRS) zum 31. Dezember 2015

In TEUR

	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.1	11.136	19.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.2	309	1
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	6.3	4.185	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.4	174	260
Geleistete Anzahlungen		0	3.086
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.5	14.642	588
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>30.446</b>	<b>23.311</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.6	501.546	17.337
Immaterielle Vermögenswerte	6.7	103	0
Technische Anlagen und Maschinen	6.8	961	445
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.8	3.690	38
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen		53	0
Latente Steueransprüche	5.7	10.933	2.380
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.4	3.192	378
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>520.478</b>	<b>20.578</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>550.924</b>	<b>43.889</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.10	6.070	3.505
Sonstige Verbindlichkeiten	6.10	4.663	123
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	6.9	76.316	1.966
Sonstige Rückstellungen	6.11	1.828	285
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>88.877</b>	<b>5.879</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	6.9	187.815	6.201
Latente Steuerschulden	5.7	4.650	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>192.465</b>	<b>6.201</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	6.12	120.773	33.783
Kapitalrücklage	6.12	76.366	13.775
Wandelanleihe	6.12	1.800	0
Gewinnrücklagen/Vorjahr Bilanzverlust		62.420	-16.799
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>		<b>261.359</b>	<b>30.759</b>
Nicht beherrschende Anteile		8.223	1.050
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>269.582</b>	<b>31.809</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>550.924</b>	<b>43.889</b>



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

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015

Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

In TEUR

	Anhang	01.01.- 31.12.2015	01.01. - 31.12.2014
Mieterlöse	5.1	10.445	0
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	5.1	-885	0
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>		<b>9.560</b>	<b>0</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als			
Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	5.2	54.904	0
<b>Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes</b>		<b>54.904</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.3	3.012	996
<b>Betriebliche Erträge</b>		<b>3.012</b>	<b>996</b>
Personalaufwand	5.4	-1.530	-180
Planmäßige Abschreibungen		-359	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-6.715	-1.489
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-8.604</b>	<b>-1.669</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>58.872</b>	<b>-673</b>
Finanzerträge	5.6	136	1
Finanzaufwendungen	5.6	-2.212	-209
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.076</b>	<b>-208</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>56.796</b>	<b>-881</b>
Ertragsteuern	5.7	879	2.003
Sonstige Steuern		0	84
<b>Konzernjahresergebnis/Gesamtergebnis</b>		<b>57.675</b>	<b>1.206</b>
<b>Vom Konzernjahresergebnis/Gesamtergebnis entfallen auf:</b>			
Eigentümer des Mutterunternehmens	5.8	54.292	1.206
Nicht beherrschende Anteile		3.383	0
		<b>57.675</b>	<b>1.206</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.8	0,72	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,72	0,08



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

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015  
(Anhang 5.8, 6.12)

In TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Wandel- anleihe	Gewinnrück- lagen/Bilanz- verlust	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt Konzerneigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2014</b>	<b>6.12</b>	<b>14.441</b>	<b>1.444</b>	<b>0</b>	<b>-18.005</b>	<b>-2.120</b>	<b>0</b>	<b>-2.120</b>
Gesamtergebnis		0	0	0	1.206	1.206	0	1.206
Barkapitalerhöhung		14.442	4.332	0	0	18.774	0	18.774
Sachkapitalerhöhung		4.900	8.802	0	0	13.702	0	13.702
Entnahmen für Transaktionskosten		0	-803	0	0	-803	0	-803
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	1.050	1.050
<b>Stand zum 31. Dezember 2014</b>	<b>6.12</b>	<b>33.783</b>	<b>13.775</b>	<b>0</b>	<b>-16.799</b>	<b>30.759</b>	<b>1.050</b>	<b>31.809</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>6.12</b>	<b>33.783</b>	<b>13.775</b>	<b>0</b>	<b>-16.799</b>	<b>30.759</b>	<b>1.050</b>	<b>31.809</b>
Gesamtergebnis		0	0	0	54.292	54.292	3.383	57.675
Wandelpflichtanleihe	6.12	0	0	1.800	0	1.800	0	1.800
Barkapitalerhöhungen	6.12	86.990	92.986	0	0	179.976	0	179.976
Entnahmen für Transaktionskosten	5.7	0	-4.908	0	0	-4.908	0	-4.908
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	9.041	9.041
Kapitalrückzahlungen		0	0	0	0	0	-5.251	-5.251
Ausgleichszahlungen	6.12	0	0	0	-598	-598	0	-598
Anteilsbasierte Vergütung	5.9	0	0	0	38	38	0	38
Entnahme aus der Kapitalrücklage	6.12	0	-25.487	0	25.487	0	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember 2015</b>	<b>6.12</b>	<b>120.773</b>	<b>76.366</b>	<b>1.800</b>	<b>62.420</b>	<b>261.359</b>	<b>8.223</b>	<b>269.582</b>





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

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015

### Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR

	Anhang	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Periodenergebnis		57.674	1.206
Finanzergebnis	5.6	2.076	0
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.2	-54.904	0
Abschreibungen		359	0
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlageabgängen		-1	0
Steueraufwand		722	0
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	6.11	807	135
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-13.888	2.808
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.038	-460
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen(+)/Erträge(-)	5.7	2.517	-2.003
gezahlte Steuern		14	0
<b>Netto-Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-2.586</b>	<b>1.686</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.9	-347.658	-3.086
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-4.748	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		66	319
<b>Cash flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-352.340</b>	<b>-2.767</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	6.9	179.976	18.774
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung		-7.211	-1.181
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	6.9	192.173	2.860
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-7.587	0
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter		-3.202	0
Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter		-5.251	0
gezahlte Zinsen	5.6	-2.212	0
<b>Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>346.686</b>	<b>20.453</b>
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente	6.9	-8.240	19.372
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	6.1	19.376	4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.</b>	<b>6.1</b>	<b>11.136</b>	<b>19.376</b>



# **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**

## **Frankfurt am Main**

Anhang zum IFRS-Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr 2015

## Inhaltsverzeichnis

1.	Berichtendes Unternehmen .....	5
2.	Konsolidierungskreis .....	6
2.1	Angaben zum Anteilsbesitz .....	6
2.2	Akquisitionen im Berichtsjahr .....	7
3.	Geschäftssegmente .....	12
3.1	Grundlagen der Segmentierung .....	12
3.2	Informationen über die berichtspflichtigen Segmente .....	12
4.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	14
4.1	Grundlagen der Rechnungslegung .....	14
4.2	Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	15
4.3	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	20
4.4	Konsolidierungsgrundsätze .....	23
4.5	Fremdwährungsumrechnung .....	23
4.6	Erfassung von Umsatzerlösen .....	24
4.7	Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten .....	24
4.8	Finanzaufwendungen .....	25
4.9	Ertragsteuern .....	25
4.10	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente .....	28
4.11	Zum Verkauf gehaltene Immobilien .....	28
4.12	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	28
4.13	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	28
4.14	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen .....	29
4.15	Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten .....	29

4.16	Finanzinstrumente .....	30
4.17	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten .....	31
4.18	Rückstellungen .....	31
4.19	Eigenkapital.....	31
5.	Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung.....	32
5.1	Ergebnis aus der Vermietung .....	32
5.2	Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.....	32
5.3	Sonstige betriebliche Erträge.....	33
5.4	Personalaufwand.....	33
5.5	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	34
5.6	Finanzergebnis.....	35
5.7	Ertragsteuern.....	35
5.8	Ergebnis je Aktie .....	38
5.9	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen.....	40
6.	Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	42
6.1	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente .....	42
6.2	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	43
6.3	Zum Verkauf gehaltene Immobilien .....	43
6.4	Andere finanzielle Vermögenswerte .....	43
6.5	Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	44
6.6	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	44
6.7	Immaterielle Vermögenswerte .....	50
6.8	Sachanlagen.....	51
6.9	Finanzrisikomanagement.....	53
6.10	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten...61	
6.11	Sonstige Rückstellungen .....	61

6.12	Eigenkapital.....	62
6.13	Sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	65
6.14	Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten .....	66
6.15	Nahestehende Unternehmen und Personen .....	66
6.16	Erklärung zum Corporate Governance Kodex .....	72
6.17	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	72
7.	Angabe zu den Organen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.....	73

## **1. Berichtendes Unternehmen**

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz "Konzern" oder „WCM AG“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland) ist ein spezialisiertes Gewerbeimmobilienunternehmen mit Fokus auf dem Erwerb und der langfristigen Vermietung hochwertiger Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Wirtschaftsstandorten in Deutschland.

Die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HR B 55695 eingetragene Geschäftsanschrift lautet Bleichstraße 64-66 in 60313 Frankfurt am Main; die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin.

Die Immobilien werden von Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der WCM AG gehalten. Der Konzernabschluss umfasst die WCM AG und ihre Tochtergesellschaften.

Die WCM AG gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im "Prime Standard" der Frankfurter Wertpapierbörse sowie an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB). Die WCM AG wurde mit Wirkung vom 21. Dezember 2015 von der Deutschen Börse in den SDAX aufgenommen.

## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 Angaben zum Anteilsbesitz

Zum 31. Dezember 2015 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 28 (im Vorjahr 1) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

<b>Gesellschaften im Inland</b>	<b>Anteil</b>
River Frankfurt Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main	94,9%
River Düsseldorf Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main	94,9%
WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin <i>(vormals MESOS Beteiligungs GmbH &amp; Co. Objekt Wolfen-Bobbau KG)</i>	88,0%
Pullach i. Isartal, Landkreis München	
Aschgo GmbH & Co. KG**, Berlin	94,0%
Barisk GmbH & Co. KG**, Berlin	94,0%
Berkles GmbH & Co. KG**, Berlin	94,0%
WCM Planbau GmbH, Berlin <i>(vormals 14. Planbau GmbH)</i>	94,0%
WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Frankfurt am Main	100,0%
Seebeck Verwaltung GmbH, Bremerhaven	100,0%
Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven	92,9%
Triangel Frankfurt Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main	94,9%
Main Triangel Gastronomie GmbH, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Office I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0%
River Berlin Immobilien GmbH*, Frankfurt am Main	94,9%
WCM Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0%
Greenman 1D GmbH*, Berlin	94,0%
WCM Technical Services GmbH, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Technical Services II GmbH, Frankfurt am Main	100,0%
WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,0%
WCM Besitzgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,0%
<b>Gesellschaften im Ausland</b>	
PRE Real Estate Deutschland 1 ApS, Humlebæk, Dänemark	94,9%
PRE Real Estate Deutschland 10 ApS, Humlebæk, Dänemark	94,9%
PRE Real Estate Deutschland 14 ApS, Humlebæk, Dänemark	94,9%
PRE Real Estate Deutschland A ApS, Humlebæk, Dänemark	94,9%
River Bonn B.V.*, Amsterdam, Niederlande	94,9%

\* Für diese Gesellschaften mit abweichenden Bilanzstichtagen wurden Zwischenabschlüsse erstellt.

\*\* Für diese Gesellschaften wurde zur Angleichung an den Konzernabschlussstichtag ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.



Zum 31. Dezember 2014 bestand ausschließlich die Beteiligung an der Seebeck Offshore Industrie-park GmbH & Co. KG, die als Tochterunternehmen vollkonsolidiert wurde.

Die übrigen Gesellschaften wurden im Berichtsjahr im Zuge von Immobilientransaktionen bzw. zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten gegründet oder erworben. Diese Akquisitionen werden im Folgenden näher erläutert.

## 2.2 Akquisitionen im Berichtsjahr

*Portfolio „River I“: River Frankfurt Immobilien GmbH, River Düsseldorf Immobilien GmbH und River Bonn B.V.*

Die WCM AG hat am 16. März 2015 das Closing einer Transaktion zum Erwerb von drei Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main von der GE Real Estate Property GmbH bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften im Rahmen eines Share Deals vollzogen. Zur Finanzierung des vollständig in Zahlungsmitteln geleisteten Kaufpreises in Höhe von EUR 64,0 Mio. dienten ein Bankdarlehen sowie Mittel aus der Ende Dezember 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Das Portfolio umfasst Büro- und Lagerflächen von insgesamt 21.774 qm sowie 275 Parkplätze. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. EUR 4,0 Mio. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) der Immobilien insgesamt liegt zum Bilanzstichtag bei 6,5 Jahren.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	65.440
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>65.440</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.440
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>1.440</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>64.000</b>

*Portfolio „River II“: River Berlin Immobilien GmbH*

Am 20. April 2015 hat die Gesellschaft in Form eines Share Deals mit der Folsom Real Estate Property GmbH (vormals GE Real Estate Property GmbH) einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Berlin-Mitte abgeschlossen. Das Objekt wurde im Jahr 1997 errichtet und befindet sich in zentraler Lage zwischen dem Hackeschen Markt und dem Alexanderplatz. Das vollständig vermietete Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 9.600 qm und 48 Parkplätze. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 22,0 Mio. wurde vollständig gezahlt. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 18. Dezember 2015.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaft River Berlin Immobilien GmbH stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	22.000
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>22.000</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>22.000</b>

*Portfolio „Green“: WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Aschgo GmbH & Co. KG, Barisk GmbH & Co. KG, Berkles GmbH & Co. KG, Greenman 1D GmbH sowie WCM Planbau GmbH*

Die WCM AG hat am 28. April 2015 im Wege eines Share Deals ein Handelsportfolio bestehend aus 29 Einzelhandelsimmobilien erworben. Der vollständig in Zahlungsmitteln geleistete Gesamtkaufpreis betrug EUR 95,1 Mio. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 77.150 qm; die Mietanfangsrendite beläuft sich auf rund 7 Prozent. Die Objekte liegen überwiegend in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen sowie in Berlin. Das Unternehmen EDEKA hat für alle Objekte neue Mietverträge mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Für 25 der 29 Märkte fand das Closing am 1. September 2015 statt, für die restlichen vier Märkte am 11. Dezember 2015.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der im Zusammenhang mit der Akquisition des „Green“-Portfolios erworbenen Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	95.143
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>95.143</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzielle Verbindlichkeiten	481
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>481</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>94.662</b>

*Immobilie „Triangel“: Triangel Frankfurt Immobilien GmbH und Main Triangel Gastronomie GmbH*

Die Gesellschaft hat am 22. Juni 2015 einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Frankfurt am Main notariell beurkundet. Das Objekt wurde 2006 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 28.400 qm. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 86,6 Prozent belaufen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf rund EUR 4,8 Mio. 72 Prozent der Mieteinnahmen werden mit einem noch 24 Jahre laufenden Mietvertrag mit dem Land Hessen erwirtschaftet. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) der Immobilie insgesamt liegt zum Bilanzstichtag bei rund 19 Jahren. Der in Zahlungsmitteln geleistete Kaufpreis belief sich auf EUR 91,7 Mio. Das Closing der Transaktion fand am 1. September 2015 statt.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaften Triangel Frankfurt Immobilien GmbH und Main Triangel Gastronomie GmbH stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	91.700
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>91.700</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>91.700</b>

*Portfolio „North“: WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, WCM Besitzgesellschaft mbH, PRE Real Estate Deutschland 1 ApS, PRE Real Estate Deutschland 10 ApS, PRE Real Estate Deutschland 14 ApS, PRE Real Estate Deutschland A ApS*

Am 6. Juli 2015 hat die Gesellschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Gewerbeportfolios von 12 Büro- und Einzelhandelsobjekten im Rhein-Main-Gebiet und im Raum Dresden abgeschlossen. Der Erwerb erfolgte teilweise als Share Deal und teilweise als Asset Deal durch neu gegründete Objektgesellschaften. Die Mietanfangsrendite auf den vollständig in Zahlungsmitteln geleisteten Nettokaufpreis von EUR 50,7 Mio beträgt in etwa 9 Prozent. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei rund 90 Prozent und die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 5 Jahre. Der Vollzug dieser Transaktion erfolgte am 30. November und 31. Dezember 2015.

Das erworbene Portfolio beinhaltet auch zwei Einzelhandelsimmobilien, die mit Veräußerungsabsicht erworben wurden.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Immobilien und Gesellschaften stellen sich insgesamt wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.185
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.394
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	86.165
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>92.744</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	39.652
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>39.652</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>53.092</b>

*Immobilie „Olpe“: WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG*

Am 28. Juli 2015 hat die Gesellschaft eine Baumarktimmobilie in Olpe (Nordrhein-Westfalen) erworben. Die Immobilie weist eine Gesamtmietfläche von ca. 9.000 qm auf und ist an die Baumarktkette OBI vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. TEUR 750. Die Restmietlaufzeit (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag rund 14 Jahre. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte am 30. September 2015. Der vollständig in Zahlungsmitteln geleistete Kaufpreis betrug EUR 10,0 Mio.

Die zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.000
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>10.000</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>10.000</b>

*Immobilie „Trevista“: WCM Office I GmbH & Co. KG*

Am 8. Oktober 2015 hat die Gesellschaft eine Büroimmobilie im an das Frankfurter Stadtgebiet angrenzenden Bürostandort Eschborn erworben. Die Immobilie weist eine Gesamtmietfläche von ca. 18.300 qm auf. Das Objekt ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei EUR 3,3 Mio. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag rund 5 Jahre. Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgte am 31. Dezember 2015. Der vollständig in Zahlungsmitteln geleistete Kaufpreis betrug EUR 49,3 Mio. Die zum Erwerbszeitpunkt übernommenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49.300
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>49.300</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>49.300</b>

### **3. Geschäftssegmente**

#### **3.1 Grundlagen der Segmentierung**

Der Konzern hat im Berichtsjahr drei Segmente etabliert, deren Abgrenzung über die Art der gehaltenen Immobilien („Büro“, „Einzelhandel“ und „Sonstige“) erfolgt, da sich hieraus unterschiedliche Bewertungsparameter, Investitionskriterien und Managementanforderungen ergeben. Sämtliche Immobilien des Konzerns befinden sich in Deutschland.

Das Segment Verwaltung/Konsolidierung enthält die Konzernweiterbelastungen, die Transaktionskosten für den Erwerb der Immobilien, Konsolidierungseffekte und die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Auf Basis dieser Immobiliensegmente beurteilt der Vorstand regelmäßig die Geschäftstätigkeit des WCM-Konzerns und legt die Ressourcenallokation fest.

Die Grundlage für Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten bilden Konzernumlagen sowie konzerninterne Vergütungen für Asset- und Propertymanagementleistungen.

#### **3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente**

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt. Das Ergebnis vor Steuern eines Segments wird zur Bewertung der Ertragskraft verwendet, da der Vorstand der Auffassung ist, dass dieses die relevanteste Information bei der Beurteilung der Ergebnisse bestimmter Segmente im Verhältnis zu anderen Immobilienunternehmen darstellt.

Im Übrigen verweisen wir auch auf die Angaben zu den Portfoliokennzahlen im Konzernlagebericht.

in TEUR

	<b>Büro</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Verwaltung/ Konsolidierung</b>	<b>Konzern</b>
Umsatzerlöse	4.694	3.899	1.852	0	<b>10.445</b>
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	130	0	55	-185	<b>0</b>
<b>Segmentumsatzerlöse</b>	<b>4.824</b>	<b>3.899</b>	<b>1.907</b>	<b>-185</b>	<b>10.445</b>
Positives Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	47.818	9.910	0	0	<b>57.728</b>
Negatives Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-838	-1.919	-67	0	<b>-2.824</b>
Planmäßige Abschreibungen	-2	-8	-290	-59	<b>-359</b>
Zinserträge	0	0	0	136	<b>136</b>
Zinsaufwendungen	-1.181	-132	-139	-760	<b>-2.212</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>49.877</b>	<b>10.551</b>	<b>1.236</b>	<b>-4.868</b>	<b>56.796</b>
Ertragsteuern	-17.007	-3.711	21	21.576	<b>879</b>
Konzernjahresergebnis, dass auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	31.461	4.962	1.162	16.707	<b>54.292</b>
<b>Vermögenswerte</b>	<b>355.383</b>	<b>157.932</b>	<b>18.312</b>	<b>19.297</b>	<b>550.924</b>
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	290.208	142.774	321	698	<b>434.001</b>
Schulden	189.715	64.381	2.831	24.415	<b>281.342</b>

## **4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Folgenden werden die grundlegenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschrieben. Weiterführende Erläuterungen zu den einzelnen Posten finden sich in den Abschnitten 5. *Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung* und 6. *Erläuterungen zur Konzernbilanz*.

### **4.1 Grundlagen der Rechnungslegung**

Der vorliegende Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Anhang für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses der WCM AG erfolgte in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Der Konzernabschluss wird nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten erstellt, mit Ausnahme der Investment Properties sowie Verpflichtungen aus Garantiedividenden, die gemäß IAS 40 bzw. als langfristige Verbindlichkeiten mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Konzernabschluss wird unter der Annahme aufgestellt, dass die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung des Geschäftsbetriebs besteht (Going concern – Prämisse).

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet.

Die Berichtsperiode der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres. Die Gliederung der Gewinn- und der Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren unter Berücksichtigung immobilienpezifischer Besonderheiten.

Der Konzernabschluss wird vom Vorstand der WCM AG am 22. April 2016 zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.



## 4.2 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die für die Aufstellung des Vorjahresabschlusses angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bilden die zum 1. Januar 2015 erstmals anzuwendenden Standards.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren von der WCM AG erstmalig im Berichtsjahr anzuwenden, hatten jedoch keine Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
Erfolgt	IFRC 21	Neue Interpretationen „Abgaben“	17.06.2014	keine
Erfolgt	Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40	01.01.2015	keine

### *IFRIC 21 - Levies*

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, zum Beispiel IAS 12. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrundeliegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung.

Die neue Interpretation hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der WCM AG.

### ***Improvements to IFRS 2011 - 2013***

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der WCM AG.

Für die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant der WCM-Konzern keine frühzeitige Anwendung.

EU-Endorsement	Standards/Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
noch ausstehend	IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	keine wesentlichen
noch ausstehend	IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	Anhangangaben
noch ausstehend	IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	wird noch geprüft
Erfolgt	Änderungen IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016	keine
noch ausstehend	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen	keine
noch ausstehend	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016	keine
Erfolgt	Änderungen an IAS 1	Anhangangaben	01.01.2016	Anhangangaben
Erfolgt	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016	keine
Erfolgt	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016	keine
Erfolgt	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.02.2015	keine
Erfolgt	Änderung an IAS 27	Equity-Methode in Einzelabschlüssen	01.01.2016	keine
Erfolgt	Jährliches Verbesserungsprojekt 2010-2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38	01.02.2015	keine
Erfolgt	Jährliches Verbesserungsprojekt 2012-2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016	wird noch geprüft

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben können, wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden:

### ***IFRS 9 - Financial Instruments***

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausbuchung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

IFRS 9 ist vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig.

### ***IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers***

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

IFRS 15 ist vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig.

Infolge der Erstanwendung von IFRS 15 werden sich für den WCM Konzern deutlich erweiterende Angabepflichten ergeben, damit dem Abschlussadressaten Art, Betrag, Terminierung und Unsicherheit der Umsatzerlöse und Cashflows aus Verträgen mit Kunden im Sinne von IFRS 15 verständlich werden. Eine Auswirkung auf die Höhe der Umsatzerlöse wird nicht erwartet.

### ***IFRS 16 - Leasingverhältnisse***

IFRS 16 Leasingverhältnisse ist das Ergebnis eines von IASB und FASB gemeinsam verfolgten Projekts zur Verbesserung der Bilanzierung von Leasingverhältnissen. Ziel war die Entwicklung von Ansatzkriterien, die mit den Definitionen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmenkonzept vereinbar sind und die bestehenden Regelungen zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IAS 17 ablösen. Der neue Standard wurde am 13. Januar 2016 vom IASB verabschiedet und hat das Endorsement-Verfahren der Europäischen Kommission noch nicht durchlaufen. Eine Analyse der Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse, die aus einer erstmaligen Anwendung der Neuregelungen resultieren, erfolgt im Jahresverlauf 2016.

### ***Amendments to IAS 1 - Disclosure Initiative***

Die Änderungen betreffen verschiedene Ausweisfragen. Es wird klargestellt, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist. Dies gilt explizit auch dann, wenn ein IFRS eine Liste von Minimum-Angaben fordert. Zudem werden Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung aufgenommen. Des Weiteren wird klargestellt, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind. Schließlich erfolgt die Streichung einer Musterstruktur des Anhangs zur stärkeren Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz. Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

### ***Improvements to IFRS 2012 – 2014***

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS/IAS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

### 4.3 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

#### *Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte*

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

- **Stufe 1:** Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.
- **Stufe 2:** Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- **Stufe 3:** Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

## *Latente Steuern*

Informationen über Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den Anhangangaben zum Ansatz aktiver latenter Steuern bezüglich der Verfügbarkeit künftig zu versteuernder Ergebnisse, gegen die steuerliche Verlustvorträge verwendet werden können, enthalten.

Der Ansatz und die Bewertung der latenten Steueransprüche erfolgt unter folgenden Annahmen:

- Steuerliche Verlustvorträge sind nicht durch Änderungen in der Gesellschafterstruktur der Vergangenheit bzw. nicht in Folge von Änderungen nach dem Bilanzstichtag teilweise oder vollständig verfallen
- für die Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen wird grundsätzlich ein Planungszeitraum von zehn Jahren angenommen; die Planung berücksichtigt für den Zeitraum von zehn Jahren dabei die Ergebnisprognosen für das steuerliche Ergebnis, das unmittelbar der WCM AG zurechenbar sein wird
- der zugrunde gelegte Planungshorizont von zehn Jahren wurde unter Berücksichtigung der Faktoren der Restlaufzeit der Mietverträge zum Stichtag (WALT von 9,4 Jahren), Mietverlängerungsoptionen, Bonität der Mieter, Planbarkeit der Finanzierung (Darlehensverträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 8 Jahren) als zuverlässig planbar angesehen. Für darüber hinaus gehende Zeiträume liegen keine Unternehmensplanungen vor.
- die Planung erfolgte pro Objektgesellschaft und berücksichtigt die aktuelle bzw. die bereits geplante und kurzfristig umzusetzende steuerliche und gesellschaftsrechtliche Struktur.
- eine Veräußerung der Objektgesellschaften, soweit dies erfolgen sollte, wird erst nach Ende des Betrachtungszeitraums von 10 Jahren angenommen; eine Umkehrung der temporären Differenzen aus dem unrealisierten Bewertungsergebnis führt unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung zu einer künftigen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge
- Nichtausübung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstücks Kürzung auf Ebene von Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht

Weiterführende Erläuterungen zu den latenten Steuern sind in den Abschnitten 4.9 und 5.7 *Ertragsteuern* enthalten.

### ***Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien***

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bedient sich der Konzern grundsätzlich externer, unabhängiger Immobiliengutachter, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die unabhängigen Gutachter bestimmen den beizulegenden Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios des Konzerns grundsätzlich alle sechs Monate, jeweils zum Halbjahres- und Jahresabschluss.

Wesentliche Annahmen betreffen u.a. Mietpreissteigerungen, Leerstandsquoten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen. Weiterhin haben die Diskontierungszinssätze und die vom Gutachter gewählten standort- und immobilienpezifischen Zuschläge eine erhebliche Auswirkung auf die Bewertung. Eine veränderte Einschätzung und steigende Kapitalmarktzinsen könnten zu erheblichen Abwertungen führen.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aller als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den Abschnitten 4.13 und 6.6 *Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien* enthalten.

### ***Rechtstreitigkeiten***

Der Konzern befindet sich in einem Rechtsstreit mit Finanzbehörden hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aus zwei Immobilienakquisitionen. Der Vorstand geht davon aus, dass für die unter Vorbehalt geleistete Grunderwerbsteuerzahlung ein werthaltiger Rückforderungsanspruch besteht, der innerhalb der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 5,0 Mio. aktiviert ist. Die Erfolgsaussichten stützt sie auch auf die Würdigung der betrauten steuerlichen Berater.



#### **4.4 Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst alle Tochterunternehmen, die von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft beherrscht werden. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

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

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

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

#### **4.5 Fremdwährungsumrechnung**

Fremdwährungsgeschäfte werden in den Einzelabschlüssen des WCM-Konzerns zu den am Tag des Geschäftsvorfalles relevanten Wechselkursen in die funktionale Währung Euro umgerechnet.

Die Umrechnung von monetären Posten in einer Fremdwährung in die funktionale Währung erfolgt zum Stichtagskurs. Nicht monetäre Vermögenswerte und Schulden, die mit dem beizulegenden Zeitwert in einer Fremdwährung bewertet werden, werden zu dem Kurs umgerechnet, der zum Zeitpunkt der Ermittlung des Zeitwertes gültig ist. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Wechselkurs am Tag der Transaktion umgerechnet. Währungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust der Periode erfasst.

#### **4.6 Erfassung von Umsatzerlösen**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen und zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden unter Abzug von Erlösschmälerungen linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse realisiert, soweit die Erfüllung der daraus resultierenden Forderungen wahrscheinlich ist. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmieterträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erträge aus Mietgarantien von Dritten werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, soweit es sich um bereits gekündigte Verträge handelt.

Bei Immobilienveräußerungen erfolgt die Umsatzrealisation, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken durch den Nutzen-Lasten-Wechsel auf den Erwerber übergegangen sind.

#### **4.7 Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten**

Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten enthalten die laufenden Kosten für Instandhaltung, Grundsteuer, Vermittlungsprovisionen, Bewachung und Umbauten. Sie betreffen Aufwendungen, die unmittelbar für die Vermietung der Objekte angefallen sind. Die den Einzelobjekten nicht direkt zugeordneten Kosten sind unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

## **4.8 Finanzaufwendungen**

Die Finanzaufwendungen umfassen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Fremdkapital. Zinsaufwendungen werden, soweit wesentlich, nach der Effektivzinsmethode und ansonsten gemäß vertraglicher Vereinbarung im Gewinn oder Verlust erfasst.

## **4.9 Ertragsteuern**

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

### ***Tatsächliche Steuern***

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder den steuerlichen Verlust, und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung von steuerlichen Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Tatsächliche Steueransprüche und -schulden werden nur saldiert, wenn das Unternehmen einen Rechtsanspruch hat, die Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt den saldierten Betrag auszugleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des Steueranspruchs die Steuerschuld auszugleichen.

### ***Latente Steuern***

Aktive und passive latente Steuern werden unter Anwendung des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method angesetzt. Latente Steuern werden für sämtliche temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden für Konzernrechnungslegungszwecke und den Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst.

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten oder Schulden bei einem Geschäftsvorfall, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und der weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst
- temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen, sofern der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht auflösen werden, und
- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes.

Ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerliche Verluste, noch nicht genutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen wird in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, für die sie genutzt werden können. Zukünftig zu versteuernde Gewinne sind auf Basis der individuellen Geschäftspläne der Tochterunternehmen zu bestimmen.

Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird; Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn sich die Wahrscheinlichkeit zukünftig zu versteuernder Ergebnisse verbessert.

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung gestatten wird.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögensgegenstand realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird und zwar unter Verwendung von den Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2015 ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des Mutterunternehmens in Höhe von 31,925% herangezogen.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung des Konzerns im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buch-

werte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für latente Steuerschulden und latente Steueransprüche, die aufgrund der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, unter Anwendung des IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zum beizulegenden Zeitwert bestehen, wurde die Vermutung, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beim Verkauf realisiert werden, nicht widerlegt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nur dann miteinander saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden aufzurechnen, die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden, und die Realisationsperiode übereinstimmt.

In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche und latente Steuerschulden nicht abgezinst.

Bei der Feststellung der Höhe der tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen. Die Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über zukünftige Ereignisse enthalten. Neue Informationen können den Konzern veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Diese Änderungen der Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses muss der Konzern seine Ertragsteuerverpflichtungen schätzen. Die Schätzungen betreffen sowohl die laufende Steuerbelastung als auch die Beurteilung der temporären Differenzen, die aus der unterschiedlichen Behandlung der Bilanzpositionen für Konzernrechnungslegungszwecke und steuerliche Zwecke resultieren. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern sind Schätzungen notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Zur Bestimmung der Höhe der latenten Steueransprüche sind an jedem Bilanzstichtag Schätzungen erforderlich um das zukünftig zur Verfügung stehende zu versteuernde Einkommen zu bestimmen.

#### **4.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Barmittel und Sichteinlagen bei Banken. Sie werden zum Nennwert ausgewiesen. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar. Für Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe auch Abschnitt 6.9 *Finanzrisikomanagement*).

#### **4.11 Zum Verkauf gehaltene Immobilien**

Diese Immobilien werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Veräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem erzielbaren Veräußerungserlös abzüglich der bis zur Veräußerung anfallenden Vertriebskosten.

#### **4.12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

#### **4.13 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht selbst genutzt werden oder zur Veräußerung bestimmt sind. Sie werden bei Zugang zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und anschließend zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden entsprechende Immobilien im Rahmen des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden gegen anteilsbasierte Vergütung erworben, entsprechen die Anschaffungskosten bereits dem beizulegenden Zeitwert (siehe auch Abschnitt 4.4 *Konsolidierungsgrundsätze*).

Weitere Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthält Abschnitt 6.6 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

#### **4.14 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Wenn Teile einer Sachanlage unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, werden sie als gesonderte Posten (Hauptbestandteile) von Sachanlagen bilanziert.

Jeder Gewinn oder Verlust aus dem Abgang eines immateriellen Vermögenswertes oder einer Sachanlage wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird.

#### **4.15 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten**

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte darüber vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Indikatoren sind u. a. ein deutlicher Verfall des Marktpreises, wesentliche nachteilige Veränderungen im Unternehmensumfeld oder eine Überalterung des Vermögenswertes.

Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswertes vor. Der erzielbare Betrag des jeweiligen Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der Nutzungswert entspricht dabei dem Barwert der erwarteten Mittelzuflüsse. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen einzelnen Vermögenswert ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermö-

genswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, der der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Cash Generating Unit den erzielbaren Betrag, werden die entsprechenden Wertminderungsaufwendungen erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswertes entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag geprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich vermindert hat. Entsprechend wird eine Zuschreibung vorgenommen. Eine Zuschreibung darf – wie bei den übrigen immateriellen Vermögenswerten – maximal bis auf den fortgeführten Buchwert oder den niedrigeren erzielbaren Betrag vorgenommen werden. Die Zuschreibung wird im sonstigen Ertrag erfasst.

#### **4.16 Finanzinstrumente**

Der Konzern klassifiziert die nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie Kredite und Forderungen und stuft nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten als sonstige finanzielle Schulden ein.

Kredite und Forderungen sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eventuelle Wertminderungen werden grundsätzlich für einzelne Finanzinstrumente vorgenommen, sofern objektive Hinweise dafür vorliegen und nicht in vollem Umfang mit den ursprünglich prognostizierten Cashflows zu rechnen ist. Objektive Hinweise für eine Wertminderung liegen vor, wenn sich die Bonität des Schuldners verschlechtert oder die Entwicklung der Marktwerte anhaltend rückgängig ist. Falls die Gründe einer außerplanmäßigen Abschreibung entfallen, erfolgt entsprechend eine Zuschreibung. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cash-Flows aus dem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

Finanzinstrumente, die in mehr als 12 Monaten fällig sind, werden als langfristig dargestellt.

Zur Bilanzierung der Finanzinstrumente verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in Abschnitt 6.9 *Finanzrisikomanagement*.



#### **4.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Schulden eingestuft, wenn die Zahlung innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig ist. Der Wert der fortgeführten Anschaffungskosten für diese Verbindlichkeiten stellt üblicherweise ihren Nennwert dar.

#### **4.18 Rückstellungen**

Rückstellungen werden erfasst, wenn die Gesellschaft eine laufende rechtliche und faktische Verpflichtung infolge von Ereignissen der Vergangenheit hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und der Betrag verlässlich geschätzt werden kann. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung wesentlicher Risiken und Unsicherheiten erforderlich ist.

Die Höhe der Rückstellungen wird ermittelt, indem die erwarteten künftigen Cashflows mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst werden, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt und sofern der Effekt der Abzinsung wesentlich ist. Die Aufzinsung wird als Finanzierungsaufwand dargestellt.

#### **4.19 Eigenkapital**

Das Grundkapital ist zum Nennwert angegeben und umfasst sämtliche ausgegebenen eingetragenen Aktien. Die unmittelbar der Ausgabe neuer Aktien zurechenbaren Transaktionskosten werden von der Kapitalrücklage, nach Steuern, sofort abgezogen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Verpflichtungen aus Garantiedividenden erfolgte auf Basis eines Barwertverfahrens.

## 5. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 5.1 Ergebnis aus der Vermietung

In TEUR	2015	2014
Mieterlöse	10.445	0
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-885	0
<b>Summe</b>	<b>9.560</b>	<b>0</b>

Die Mieterlöse enthalten Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Aus dem Vorjahreszeitraum gibt es keine Vergleichswerte, da die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erst zum Ende des Jahre 2014 zugehen.

Im Segment „Büro“ wurden 28% (TEUR 1.351) bzw. 25% (TEUR 1.200) der Mieterlöse des Segments mit zwei Mietparteien erzielt, im Segment „Einzelhandel“ mit einer Mietpartei 92% (TEUR 3.574).

### 5.2 Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

In TEUR	2015	2014
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	57.728	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-2.824	0
<b>Summe</b>	<b>54.904</b>	<b>0</b>

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 54.904 (2014: TEUR 0). Die Netto-Aufwertungsgewinne des Geschäftsjahres betreffen die Segmente Büro (TEUR 46.980) und Einzelhandel (TEUR 7.991).

Zur Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Abschnitt 4.13 und 6.6.

### 5.3 Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	2015	2014
Mietgarantie	672	0
Schadensersatz	630	0
Weiterbelastungen an Dritte	612	0
Erträge aus vertraglichen Schutzklauseln	500	0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	128	82
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	83	0
Auflösung von Rückstellungen	46	704
Übrige	341	210
<b>Summe</b>	<b>3.012</b>	<b>996</b>

Zu den Mietgarantien verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Nahestehenden Personen in Abschnitt 6.15. Periodenfremde Erträge betragen TEUR 546 (2014: TEUR 704).

### 5.4 Personalaufwand

In TEUR	2015	2014
Löhne und Gehälter	1.382	180
Soziale Abgaben	148	0
<b>Summe</b>	<b>1.530</b>	<b>180</b>

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr wesentlich. Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 38 (2014: TEUR 0) enthalten (siehe Abschnitt 5.9 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).

Im Geschäftsjahr 2015 hat die WCM AG im Durchschnitt elf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2014: 0). Sämtliche Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind kaufmännische Angestellte für die Akquisition, die Objekt- und Beteiligungsverwaltung, Rechnungswesen und Controlling sowie die allgemeine Verwaltung.

## 5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	2015	2014
Transaktionskosten für Immobilienerwerb	1.700	0
Rechts- und Beratungskosten	1.544	143
Kosten der Hauptversammlung	460	173
Instandhaltung betrieblicher Räume	446	0
Miet- und Leasingaufwendungen	405	20
Versicherungen	291	34
Aufsichtsratsvergütung	270	20
Abschluss- und Prüfungskosten	268	53
Bewertungskosten	245	193
Werbekosten	183	18
Reisekosten	171	33
Übrige	732	802
<b>Summe</b>	<b>6.715</b>	<b>1.489</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Wesentlichen durch die Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien bzw. der Gesellschaften und durch die Aufnahme des operativen Geschäftes im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Transaktionskosten umfassen vor allem die Kosten zur Vorbereitung und Durchführung von Immobilienerwerben einschließlich deren Finanzierung.

Zur Aufsichtsratsvergütung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Nahestehenden Personen (siehe Abschnitt 6.15).

Das Honorar der Abschlussprüfer einschließlich Auslagen stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	2015
Abschlussprüfungsleistungen	220
Andere Bestätigungsleistungen	237
Steuerberatungsleistungen	3
Sonstige Leistungen	21
<b>Summe</b>	<b>481</b>

In den Abschlussprüfungsleistungen sind auch prüferische Durchsichten enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen Prüfungsleistungen im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen und Prüfungen gemäß §293b AktG.

## 5.6 Finanzergebnis

In TEUR	2015	2014
<b>Finanzerträge</b>		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129	1
Zinserträge aus Steuern	7	0
<b>Summe</b>	<b>136</b>	<b>1</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>		
Zinsen für Bankdarlehen	1.945	0
Zinsen für Darlehen Nahestehender Personen	267	126
Sonstige Zinsen	0	83
<b>Summe</b>	<b>2.212</b>	<b>209</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.076</b>	<b>-208</b>

Durch die Aufnahme von Bankdarlehen stiegen erwartungsgemäß die Finanzaufwendungen an.

## 5.7 Ertragsteuern

### Im Konzernjahresergebnis erfasste Steuern

In TEUR	2015	2014
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>		
Laufendes Jahr	722	0
Anpassung für Vorjahre	0	0
<b>Summe</b>	<b>722</b>	<b>0</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		
Entstehung/Auflösung temporärer Differenzen	22.169	343
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten (periodenfremd)	-23.770	-2.346
<b>Summe</b>	<b>-1.601</b>	<b>-2.003</b>
<b>Steueraufwand aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>-879</b>	<b>-2.003</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt der Steuersatz für das Mutterunternehmen 31,9 % (2014: 31,9 %). Dieser Steuersatz setzt sich aus dem Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,8% (2014: 15,8 %) und für Gewerbesteuer in Höhe von 16,1 % (2014: 16,1 %) zusammen.

### Direkt im Eigenkapital erfasste Steuern

In TEUR	2015			2014		
	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	7.210	-2.302	4.908	1.180	-377	803

### Überleitung auf den effektiven Steuersatz

In TEUR	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>56.796</b>		<b>-881</b>
Steuern auf der Grundlage des inländischen Steuersatzes des Unternehmens	-32 %	-18.132	32 %	281
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1 %	-251	-5 %	-45
Steuerfreie Erträge	1 %	152	0	0
Verluste des laufenden Jahres, für die kein latenter Steueranspruch erfasst wurde	0 %	0	-27 %	-236
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter Verlustvorträge	37 %	20.702	170 %	2.380
Sonstige latente Steuereffekte	-3 %	-1.592	-43 %	-377
<b>Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+) aus Ertragsteuern gemäß Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>2 %</b>	<b>879</b>	<b>127 %</b>	<b>2.003</b>

## Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz während des Jahres

In TEUR	Stand zum 1. Januar 2015	Erfasst im Gewinn oder Ver- lust	Direkt im Eigen- kapital erfasst	Stand zum 31. Dezember 2015		
				Netto	Latente Steuer-an- sprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-19.974	0	-19.974	0	-19.974
Kapitalrücklage / Trans- aktionskosten	34	-2.195	2.302	141	141	0
Steuerliche Verlustvor- träge	2.346	23.770	0	26.116	26.116	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung	2.380	1.601	2.302	6.283	26.257	-19.974
Verrechnung der Steuern					-15.324	15.324
<b>Steueransprüche (-schulden) netto</b>					<b>10.933</b>	<b>-4.650</b>

### 2014

In TEUR	Stand zum 1. Januar 2014	Erfasst im Gewinn oder Ver- lust	Stand zum 31. Dezember 2014		
			Netto	Latente Steuer-an- sprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0
Kapitalrücklage / Transaktionskosten	0	34	34	34	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	2.346	2.346	2.346	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung	0	2.380	2.380	2.380	0
Verrechnung der Steuern				0	0
<b>Steueransprüche (-schulden) netto</b>				<b>2.380</b>	<b>0</b>

### **Nicht erfasste latente Steueransprüche**

Latente Steueransprüche wurden im Hinblick auf folgende Posten nicht erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass künftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der Konzern die latenten Steueransprüche verwenden kann.

In TEUR	2015	2014
Nicht erfasste latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	61.504	81.628

### **Steuerliche Verlustvorträge**

In TEUR	2015	2014
Steuerliche Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	285.056	264.757
Steuerliche Verlustvorträge (Gewerbsteuer)	263.750	242.825

Die steuerlichen Verlustvorträge sind unbegrenzt vortragsfähig. Sie können unter bestimmten Voraussetzungen anteilig (z.B. Vereinigung von über 25% bis 50% der Anteile bei einem Aktionär) oder vollständig (z.B. Vereinigung von über 50% der Anteile bei einem Aktionär) verfallen.

## **5.8 Ergebnis je Aktie**

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbaren Gewinn und einem gewichteten Durchschnitt der im Umlauf gewesenen Aktien. Das verwässerte Ergebnis wird unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte potentieller Stammaktien ermittelt. Die Berechnung beider Kennzahlen wird im Folgenden dargestellt:



***Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (unverwässert und verwässert)***

In TEUR	2015	2014
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	54.292	1.206
Zinsaufwendungen auf Pflichtwandelanleihen (nach Steuern)	-28	0
<b>Gewinn, den Stammaktionären zurechenbar</b>	<b>54.264</b>	<b>1.206</b>

***Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)***

in Tausend Aktien	2015	2014
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	33.783	14.441
Auswirkungen der im Dezember 2014 ausgegebenen Aktien	0	1.182
Auswirkungen der im März 2015 ausgegebenen Pflichtwandelanleihe	911	0
Auswirkungen der im Juni 2015 ausgegebenen Aktien	39.694	0
Auswirkungen der im November 2015 ausgegebenen Aktien	1.067	0
Auswirkungen der im Dezember 2015 ausgegebenen Aktienoptionen (Vorstand)	167	0
<b>Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)</b>	<b>75.622</b>	<b>15.623</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,72</b>	<b>0,08</b>

***Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (verwässert)***

In Tausend Aktien	2015	2014
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	75.622	15.623
Auswirkungen der im Dezember 2015 ausgegebenen Aktienoptionen (Mitarbeiter)	42	0
<b>Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)</b>	<b>75.664</b>	<b>15.623</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,72</b>	<b>0,08</b>

## 5.9 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

### *Rechnungslegungsmethoden*

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen an Arbeitnehmer wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem die Arbeitnehmer einen uneingeschränkten Anspruch auf die Prämien erwerben. Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit Nichtausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ermittelt; eine Anpassung der Unterschiede zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen ist nicht vorzunehmen.

### *Aktienoptionsprogramm mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente*

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2015 am 10. Juni 2015 wurde die Einführung des Aktienoptionsprogramms 2015 beschlossen, um Mitgliedern des Vorstands und ausgewählten Arbeitnehmern Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft einräumen zu können. Das Programm dient der zielgerichteten Incentivierung der Programmteilnehmer und soll gleichzeitig eine Bindungswirkung an die Gesellschaft erreichen.

Die Aktienoptionen berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Ausübungspreis und haben eine Laufzeit von 6 Jahren mit einer Wartezeit von 4 Jahren. Die Aktienoptionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Wert des von der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen gehaltenen Immobilienportfolios bis zum Ablauf der Wartezeit mindestens EUR 250 Mio. (Vorstandstranche) bzw. EUR 500 Mio. (Mitarbeitertranche) beträgt.

Aus dem Aktienoptionsprogramm wurden am 1. Dezember 2015 erstmalig 2.500.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand und ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen zum Gewährungszeitpunkt wurde folgenderweise bestimmt: Die Modellierung des Ausübungsverhaltens erfolgte nach der Hull-White-Methode und die Modellierung des Aktienkurses nach der Methode Cox-Ross-Rubinstein im Rahmen eines Binomialbaums. Dabei sind folgende Parameter in die Bewertung der Bezugsrechte eingeflossen:

	<u>Vorstand</u>	<u>Mitarbeiter</u>
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs am Tag der Gewährung	EUR 2,420	EUR 2,420
Ausübungspreis	EUR 1,750	EUR 1,820
Erwartete Volatilität	39,85 %	39,85 %
Laufzeit	6 Jahre	6 Jahre
Erwartete Rendite	4,06 %	4,06 %
Risikoloser Zinssatz	- 0,08 %	- 0,08 %
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	<b>EUR 0,766</b>	<b>EUR 0,738</b>

Die Schätzungen für die erwartete Volatilität basieren auf der historischen Volatilität. Durch das Insolvenzverfahren, die Planüberwachung und mangels eines operativen Geschäftsbetriebs ist die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft vor dem 31. Dezember 2014 nur bedingt als Schätzbasis für die zukünftige Entwicklung geeignet und deutlich volatiler als bei anderen Immobilienunternehmen. Aus diesem Grund wurde für die Ableitung der historischen Volatilität als Kurshistorie ein Basket aus WCM-Aktien und Aktien von drei Vergleichsunternehmen (alstria office REIT AG, DIC Asset AG und Hamborner Reit AG) gebildet. Im Modell wurde eine frühzeitige Ausübung der Aktienoptionen in allen Fällen angenommen, in denen der Schlusskurs zum Zeitpunkt der Ausübung mindestens 200% des Ausübungspreises entspricht.

## ***Überleitung der ausstehenden Aktienoptionen***

Die Anzahl und der gewichtete Durchschnitt der Ausübungspreise der Aktienoptionen entwickelten sich wie folgt:

Aktienoptionen	2015		2014	
	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
Zum 1. Januar ausstehend während des Berichtsjahres	0	-	0	-
- gewährt	2.500.000	EUR 1,764	0	-
- verwirkt	0	-	0	-
- ausgeübt	0	-	0	-
- verfallen	0	-	0	-
<b>Zum 31. Dezember ausstehend</b>	<b>2.500.000</b>	<b>EUR 1,764</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Zum 31. Dezember ausübbar	0	-	0	-

Die zum 31. Dezember 2015 ausstehenden Optionen haben einen durchschnittlichen Ausübungspreis von EUR 1,764 und eine Restlaufzeit von 5,92 Jahren. Der erfasste Personalaufwand im Geschäftsjahr 2015 aus der Gewährung von Aktienoptionen beträgt TEUR 38.

## **6. Erläuterungen zur Konzernbilanz**

### **6.1 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<u>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</u>	<u>11.136</u>	<u>19.376</u>

Die Zahlungsmittel bestehen aus frei verfügbaren Bankguthaben. Für Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe Abschnitt 6.9 *Finanzrisikomanagement*).

## 6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Altersstruktur:

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Mietforderungen</b>	<b>309</b>	<b>1</b>
<i>Zum Stichtag in folgenden Zeitbändern fällig</i>		
<i>Noch nicht fällig</i>	73	0
<i>Seit bis zu einem Monat fällig</i>	219	1
<i>Seit mehr als einem Monat fällig</i>	17	0
<hr/>		
Summe	309	1

## 6.3 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.185	0

Dieser Posten betrifft Büroimmobilien in Dresden und Frankfurt am Main, die innerhalb erworbener Portfolien als zur Veräußerung gehalten eingestuft wurden.

## 6.4 Andere finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.316	0
Übrige Vermögenswerte	50	638
<hr/>		
<b>Summe</b>	<b>3.366</b>	<b>638</b>

## 6.5 Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Grunderwerbsteuerüberzahlung	4.950	0
Nicht abgerechnete Betriebskosten	2.611	0
Forderung aus Sicherheitsreserve	1.710	0
Notaranderkonten	1.500	0
Steuerforderungen	1.200	0
Forderung aus vertraglicher Schutzklausel	500	0
Anzahlungen	0	3.086
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.171	588
<b>Summe</b>	<b>14.642</b>	<b>3.674</b>

Zu den Grunderwerbsteuerüberzahlungen verweisen wir auf die Ausführungen zu Rechtsstreitigkeiten in Abschnitt 4.3.

## 6.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2015 47 Objekte, die sich wie folgt auf die Immobiliensegmente der WCM AG verteilen:

Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	beizulegender Zeitwert TEUR
Büro	13	120.830	333.700
Einzelhandel	33	102.701	150.546
Sonstige	1	68.432	17.300
	<b>47</b>	<b>291.963</b>	<b>501.546</b>

Die zum 31. Dezember 2014 gehaltene Immobilie hatte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 17.337 bei einer vermietbaren Fläche von 68.432 m<sup>2</sup>.

Die WCM AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating – Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr TEUR 10.445.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 24 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestandes (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 9,4 Jahre.

Zum **31. Dezember 2015** stehen die folgenden künftigen Mindestleasingzahlungen im Rahmen von bis dahin unkündbaren Leasingverhältnissen aus:

	TEUR
Bis zu einem Jahr	31.652
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	114.507
<u>Länger als fünf Jahre</u>	<u>147.375</u>
<b>Summe</b>	<b>293.534</b>

Die direkten betrieblichen Aufwendungen (Betriebs- und Nebenkosten), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zuzurechnen sind, mit denen in der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 885. Für leer stehende Teile von Immobilien betragen diese Aufwendungen TEUR 3.

Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten ergeben sich aus den Darlehensverträgen zur Immobilienfinanzierung regelmäßig in Höhe von mind. 1% der jährlichen Mieterlöse.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Zum 31. Dezember 2015 wurden durch einen unabhängigen Immobiliengutachter Cushman & Wakefield alle Objekte einheitlich bewertet. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend der International Valuation Standards (IVS) sowie der Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt und entspricht demnach dem geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sach-

kenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei wird weiterhin unterstellt, dass die zum Stichtag ausgeübte Nutzung in Art und Umfang dem „Highest & Best Use“ entspricht.

Die Bemessung der Marktwerte im Rahmen dieser Bewertung stützt sich auf eine dynamische Barwertbetrachtung von Zahlungsströmen in Form der sog. Discounted Cashflow (DCF)- Methode. Es wurde für einen Zeitraum von 10 bis 13 Jahren eine detaillierte Cashflow-Planung mit einer jährlichen nachschüssigen Zahlungsfälligkeit sämtlicher Einzahlungen und Auszahlungen und einer jährlich nachschüssigen Fälligkeit des Endwertes am Ende der Betrachtungsperiode angenommen. Die jährliche Inflationsrate wurde mit 1,20% für die ersten vier Jahre und 2,00 % für die fortfolgenden Jahre angenommen. Das Wachstum der Marktmieten wurde mit 2,00 % p. a. angenommen.

Der Rohertrag der vertraglich vermieteten Flächen wurde unter Berücksichtigung der jeweils vertraglich vereinbarten Mindestrestlaufzeiten (ohne Berücksichtigung von möglichen mieterseitigen Verlängerungsoptionen), möglichen Staffelmietvereinbarungen und Wertsicherungsmodalitäten erfasst und angesetzt. Insgesamt belaufen sich die vertraglichen Mietekünfte für das Gesamtportfolio auf EUR 31,7 Mio p. a.

Nach Ablauf der vertraglichen Mindestmietdauer wurde mit einer gewählten prozentualen Wahrscheinlichkeit (i. d. R. 50,0 %) nach einer angenommenen, objekt- und marktspezifischen Leerstandsperiode sowie anfallenden Umbau- und Vermarktungskosten die Mieteinheit mit einem fortgeschriebenen, d. h. zum Zeitpunkt der Neuvermietung angenommenen vorherrschenden nominalen Marktmietzins belegt. In Fällen der Verlängerung des Mietverhältnisses wurde bei Ansatz der fortgeschriebenen Marktmiete (analog Neuvermietung) i. d. R. davon ausgegangen, dass keine oder nur geringe Leerstands-, Umbau- und Vermarktungskosten anfallen.

Aus den angesetzten (nominalen) Marktmieten entsprechend den verschiedenen Flächenqualitäten wurde insgesamt ein marktüblicher Rohertrag von rund EUR 32,7 Mio p. a. ermittelt.

Zur Endwertkapitalisierung wurde der Rentenbarwert der geschätzten Zahlungsüberschüsse des letzten Jahres des Betrachtungszeitraums berechnet und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der angesetzte Reinertrag der 11. bis 13. Jahresperiode wurde mit einem gewählten Kapitalisierungszinsfuß als jährlich nachschüssige ewige Rente kapitalisiert. Die gewählte Kapitalisierungsrate entspricht der in einem stabilen Umfeld des Immobilienkapitalmarktes zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektspezifischen Risikoaufschlag. In Abhängig-



keit der Qualität, der Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 3,00% und 8,75%.

Für die aus den Einzelobjekten entstehenden Bewirtschaftungskosten wurden folgende Einzelkomponenten in Ansatz gebracht.

Die nicht umlegbaren Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden diese Kosten i.d.R. durch den Mieter neben der Miete getragen. Im Rahmen der Bewertung wurden die nicht durch die Mieter getragenen, anteiligen Betriebskosten durch einen Ansatz von 0,50% bis 1,00% der Roherträge reflektiert.

Leerstandskosten wurden für alle Flächen veranschlagt, die zum Bewertungsstichtag nicht vermietet sind bzw. die während des Betrachtungszeitraumes aufgrund von Mietfluktuation zeitweise leer stehen können. Im Rahmen der Bewertung wurden jährliche Leerstandskosten zwischen EUR 16,00 und EUR 30,00 pro m<sup>2</sup> angesetzt. Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 5,9 %.

Die Verwaltungskosten umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Im Rahmen der Bewertung wurden die genannten Verwaltungskosten durch einen Ansatz von 1,00% bis 3,00% berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten umfassen diejenigen Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragskraft des Bewertungsgegenstandes zu erhalten. Im Rahmen der Bewertung wurden diese Kosten durch einen Ansatz von EUR 3,50 bis EUR 8,00 pro m<sup>2</sup> Mietfläche, EUR 25,00 pro Innenstellplatz und EUR 5,00 bis EUR 15,00 pro Außenstellplatz im Jahr berücksichtigt.

Für die bei Mieterwechsel anfallenden Ausbaurkosten wurden pauschale Ansätze von EUR 25,00 bis EUR 250,00 pro m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, differenziert nach Qualität der Fläche, der Nutzungsart und der erzielbaren Marktmiete, sowie Maklercourtage i.H. von drei Monatsmieten für Vermietungen von Büro- und Einzelhandelsflächen angesetzt.

Der für alle Zahlungsüberschüsse angesetzte Diskontierungszinssatz setzt sich aus einer langfristigen risikofreien Rate sowie einer Risikoprämie entsprechend der internationalen Bewertungspraxis zusammen. In Abhängigkeit der Qualität, der Lage und der Struktur der Objekte variieren die angesetzten Diskontierungszinssätze zwischen 3,75% und 8,25%.

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der wesentlichen Bewertungsparameter sind in der folgenden Übersicht jeweils isoliert betrachtet abgebildet. Mögliche Wechselwirkungen können aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge nicht quantifiziert werden.

Bewertungsparameter	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
		in EUR Mio.	in %
Marktmiete	+5%	14,0	2,7%
	-5%	-14,0	-2,7%
Verwaltungskosten	+10%	-0,8	-0,2%
	-10%	0,8	0,2%
Instandhaltungskosten	+10%	-2,9	-0,6%
	-10%	2,9	0,6%
Inflationsrate	1% Punkt	22,5	4,4%
	-1% Punkt	-9,6	-1,9%
Marktwachstum	1% Punkte	20,9	4,1%
	-1% Punkt	-19,4	-3,8%
Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	25 Basispunkte	22,9	-4,5%
	-25 Basispunkte	-25,1	4,9%

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasste per **31. Dezember 2014** die Geschäftsimmobilie in Bremerhaven. Die Immobilie wurde mit Eintragung in Handelsregister am 30. Dezember 2014 als Sacheinlage gegen Gewährung von Geschäftsanteilen in die WCM AG eingebracht. Die Zugangsbewertung erfolgte zum beizulegenden Zeitwert. Aufgrund der Nähe der Einbringung zum Stichtag ergaben sich in 2014 keine Änderungen des beizulegenden Zeitwertes.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors ermittelt. Zur Bewertung wurde die Discounted Cash Flow (DCF)-Methode angewendet, der verwendete Renditeansatz berücksichtigt explizit die folgenden Parameter: Mietindexierung, zukünftiges Marktmietpreiswachstum und Inflationierung der Kosten. Für vorhandene Altlastenverdachte wurde eine Wertneutralität unterstellt. Als Kapitalisierungsrate wurden 10,25 % und als Diskontierungsrate 9,5 % angesetzt. Dies hat zu einem Bruttovervielfältiger von 8,58 geführt.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Anzahlungen entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
<b>Nettobuchwert zum 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	17.337	3.086	20.423
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	0	0	0
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2014 / 1.1.2015</b>	<b>17.337</b>	<b>3.086</b>	<b>20.423</b>
Zugänge	426.219	0	426.219
Umgliederungen	3.086	-3.086	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	54.904	0	54.904
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2015</b>	<b>501.546</b>	<b>0</b>	<b>501.546</b>

Die geleisteten Anzahlungen waren im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 vollständig unter den kurzfristigen Vermögenswerten dargestellt.

## 6.7 Immaterielle Vermögenswerte

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

Planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen im Wesentlichen Nutzungsdauern von 5 - 10 Jahren zugrunde.

Das Immaterielle Vermögen entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	Ähnliche Rechte und Werte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten zum 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2014 / 1.1.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	114	114
Abgänge	0	0
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2015</b>	<b>114</b>	<b>114</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2014 / 1.1.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	11	11
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2015</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2015</b>	<b>103</b>	<b>103</b>

## 6.8 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert.

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

Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden für Sachanlagen werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

<b>Anlageposten</b>	Nutzungsdauer in Jahren
Technische Anlagen und Maschinen	5-33
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
<b>Anschaffungskosten zum 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	445	38	0	483
Abgänge	0	0	0	0
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2014 / 1.1.2015</b>	<b>445</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Zugänge	833	3.748	53	4.634
Abgänge	46	19	0	65
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2015</b>	<b>1.232</b>	<b>3.767</b>	<b>53</b>	<b>5.052</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2014 / 1.1.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	271	77	0	348
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2015</b>	<b>271</b>	<b>77</b>	<b>0</b>	<b>348</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2014</b>	<b>445</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2015</b>	<b>961</b>	<b>3.690</b>	<b>53</b>	<b>4.704</b>

## **6.9 Finanzrisikomanagement**

Der Konzern ist Liquiditätsrisiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese Risiken umfassen insbesondere das Zinsänderungsrisiko, das Liquiditätsrisiko, ein Ausfallrisiko beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Immobilien sowie Zahlungsausfällen aus Mietverträgen.

### ***Rahmenkonzept für das Risikomanagement***

Der Vorstand trägt die übergeordnete Verantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagements des Konzerns. Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr regelmäßig über die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Reaktivierung des Konzerns informiert und die als notwendig erachteten Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt.

Das Interne Kontrollsystem in Bezug auf die Rechnungslegung ist durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und der immobilienbezogenen Verwaltungsfunktionen geprägt. Mit dem weiteren Wachstum, ist ein weiterer Ausbau geplant. Aufgrund weniger Hierarchieebenen ist die Organisation durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

Identifikation, Analyse, Kommunikation und Steuerung von Risiken werden durch ein umfangreiches Risikomanagementsystem geregelt. Wir verweisen auf die Angaben zum Risikomanagement im Lagebericht.

### ***Kapitalmanagement***

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen.

Durch zwei Barkapitalerhöhungen wurde ein Bruttomittelzufluss in Höhe von TEUR 179.976 generiert (siehe Abschnitt 6.12 *Eigenkapital*).

Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen.

Der Konzern überwacht das Kapital mithilfe eines Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (einschließlich der verzinlichen Anleihen und Kredite sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing) abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Das Verhältnis der Nettoschulden zum Eigenkapital am Abschlussstichtag stellte sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Gesamte Schulden	281.342	12.080
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.136	19.376
<b>Nettoschulden</b>	<b>270.206</b>	<b>-7.296</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>269.582</b>	<b>31.809</b>
<b>Nettoschulden im Verhältnis zum Eigenkapital</b>	<b>1,00</b>	<b>-0,23</b>

### *Ausfallrisiko*

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Mieter oder eine Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht grundsätzlich aus „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“, „Anderen finanziellen Vermögenswerten“ und den „Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten“. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Das Ausfallrisiko der Gesellschaft ist hauptsächlich durch die individuellen Merkmale der Kunden bzw. Kontrahenten geprägt.

Objektive Hinweise auf eine eingetretene Wertminderung könnten beispielsweise folgende sein:

- Hinweise auf erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Kunden oder einer Gruppe von Kunden, die auf eine messbare Verringerung der geschätzten Kapitalflüsse hindeuten, oder



- die Nichteinhaltung von Zahlungszielen oder Nichtzahlung von Zins- oder Kapitalbeiträgen.

Stellt sich in Folgeperioden heraus, dass die Gründe für die Wertminderung nicht mehr vorliegen, wird eine Wertaufholung bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten erfolgswirksam erfasst.

Wertansätze bei Forderungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto korrigiert. Wenn Forderungen uneinbringlich sind, werden die Forderungen mit der vorgenommenen Wertberichtigung vollständig ausgebucht.

Der Kundenstruktur und dem Geschäftsmodell ist es geschuldet, dass die offenen Forderungen aus Mietverträgen gegen Null streben.

Darüber hinaus nimmt die WCM AG umfangreiche Sicherheiten an, um das Risiko eines Ausfalles zu mindern. Die Sicherheiten umfassen z.B. Kautionen, Bürgschaften oder Garantien.

Die Bonität der Mieter wird überwacht. Mietvereinbarungen mit bonitätsschwächen Neumietern werden vermieden.

### ***Marktrisiko***

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich die Marktpreise, zum Beispiel Wechselkurse, Zinssätze oder Aktienkurse, ändern und dadurch die Erträge des Konzerns beeinflusst werden.

Mit Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit liegen die Marktrisiken insbesondere im Bereich von Mietleerständen, Immobilienmarktrisiken und bzgl. der Solvenz von Mietern. Der Vorstand hat dem Risiko durch die Einholung externer Gutachten, der Einschaltung von Beratern beim Erwerb von Immobilienbeteiligungen sowie dem Erlangen von Mietgarantien in Einzelfällen Rechnung getragen.

Zukünftig behält sich der Konzern vor, umfangreiche Zinssicherungsgeschäfte einzugehen, um sich vor Zinsänderungsrisiken zu schützen.

## ***Liquiditätsrisiko***

Unter dem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, die in Zusammenhang mit ihren finanziellen Verbindlichkeiten eingegangenen Verpflichtungen durch Bereitstellung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Die Herangehensweise der Gesellschaft im Hinblick auf das Liquiditätsmanagement besteht darin, im Rahmen des Möglichen, sicherzustellen, dass sie stets über ausreichende Liquidität verfügt, um ihren Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nachzukommen, sowohl unter normalen als auch unter Stressbedingungen, ohne unannehmbare Verluste zu verursachen oder eine Schädigung der Reputation der Gesellschaft zu riskieren.

Kurzfristige Kreditlinien wurden bisher nicht vereinbart.

Aus der Geschäftstätigkeit war 2015 im Saldo ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 8.240 zu verzeichnen (2014: Mittelzufluss von TEUR 19.372). Dieser ist im Wesentlichen auf die Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 347.658 (2014: TEUR 3.086) und die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit zurückzuführen. Zur Finanzierung dieser Investitionen wurden durch zwei Barkapitalerhöhungen TEUR 179.976 (2014: TEUR 17.593) und durch die Aufnahme von Darlehen TEUR 192.173 (2014: TEUR 2.860) an Liquidität zugeführt.

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der für die Fortführung der Gesellschaft notwendigen Liquidität.

Es wird eine rollierende Finanzplanung erstellt, die wöchentlich für einen Zeitraum von 14 Wochen vorliegt und nach diesem Zeitraum auf monatlicher Basis erstellt wird.

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war durchgängig sichergestellt.

### *Finanzinstrumente – Buchwerte und beizulegende Zeitwerte*

Die nachfolgende Aufstellung enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, da der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

	<b>Buchwert zum 31.12.2015</b>
In TEUR	Kredite und Forderungen
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungs-mitteläquivalente	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	309
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.366
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.642
<b>Summe</b>	<b>29.453</b>
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>	Sonstige finanzielle Schulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.070
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	264.131
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.663
<b>Summe</b>	<b>274.864</b>

	<b>Buchwert zum 31.12.2014</b>
In TEUR	Kredite und Forderungen
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungs-mitteläquivalente	19.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1
Andere finanzielle Vermögenswerte	638
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	588
Geleistete Anzahlungen	3.086
<b>Summe</b>	<b>23.689</b>

<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>	Sonstige finanzielle Schulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.505
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	8.167
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	123
<b>Summe</b>	<b>11.795</b>

### ***Finanzmanagement***

Der Konzern überwacht die Finanzierung an Hand des Loan-to-Value (LTV), welcher sich aus dem Verhältnis der finanziellen Verbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zum Verkauf gehaltenen Immobilien bemisst.

Das Verhältnis der finanziellen Nettoverbindlichkeiten (abzüglich der Zahlungsmittel) zum Immobilienwert am Abschlussstichtag stellte sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Finanzielle Verbindlichkeiten	264.131	8.167
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.136	19.376
<b>Finanzielle Nettoverbindlichkeiten</b>	<b>252.995</b>	<b>-11.209</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	501.546	17.337
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.185	0
<b>Immobilienwert</b>	<b>505.731</b>	<b>17.337</b>
<b>Loan-to-Value (LTV) in %</b>	<b>50,0</b>	<b>-64,7</b>

### *Andere finanzielle Verbindlichkeiten*

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Gesicherte Bankdarlehen	186.756	44.176	1.511	179
Darlehen von nahestehenden Personen	462	0	4.101	503
Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	0	0	589	70
Sonstige Darlehen	0	0	0	1.033
Fair-Value-Anteil der Garantie-Dividenden an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	597	0	0	0
Erhaltene Kautionen	0	8	0	181
Kaufpreisverbindlichkeit Portfolio „North“	0	32.132	0	0
<b>Summe</b>	<b>187.815</b>	<b>76.316</b>	<b>6.201</b>	<b>1.966</b>

Gezahlte Agien werden als Minderung der finanziellen Verbindlichkeit erfasst und planmäßig aufgelöst.

### **Konditionen- und Verbindlichkeitspiegel**

In TEUR	Wäh- rung	nominaler Zinssatz	Fälligkeit	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,33	2025	63.581	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,99	2019	44.239	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,14	2023	36.000	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,89	2022	35.255	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,31	2017	7.518	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,38	2019	4.059	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	4,50	2020	1.437	1.690
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	6,08	2018	462	0
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	s.u.	s.u.	39.652	0
Darlehen von nahestehenden Personen	EUR	6,16	2018	231	379
Darlehen von nahestehenden Personen	EUR	6,16	2018	231	379
Darlehen von nahestehenden Personen	EUR	6,00	2016	0	134
Darlehen von nahestehenden Personen	EUR	6,00	2016	0	3.711
Darlehen von Minderheitsge- sellschafter	EUR	6,08	2018	0	688
Sonstiges Darlehen	EUR	6,00	2015	0	1.005
Agien	EUR	-	-	-1.271	0
<b>Verzinsten Darlehen</b>				<b>231.394</b>	<b>7.986</b>

Die Bankdarlehen sind in durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (bedingte Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Die eingetragenen Grundschulden haben eine Höhe von TEUR 304.610. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit fixen Nominalzinssätzen zwischen 1,31 % und 6,16 % (gewogener Durchschnitt rund 2,1 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt.

Die Bankdarlehen in Höhe von TEUR 39.652 wurden beim Erwerb des Portfolios „North“ übernommen und am 8. Januar 2016 abgelöst.

## 6.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
aus Vermietung	0	71	0	82
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0	4.728	0	2.353
Abgrenzung	0	1.271	0	1.070
	<b>0</b>	<b>6.070</b>	<b>0</b>	<b>3.505</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
Betriebskostenvorauszahlungen	0	2.804	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellchaftern	0	1.564	0	0
Erhaltene Vorauszahlungen	0	90	0	54
Übrige	0	205	0	69
	<b>0</b>	<b>4.663</b>	<b>0</b>	<b>123</b>
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>10.733</b>	<b>0</b>	<b>3.628</b>

## 6.11 Sonstige Rückstellungen

In der folgenden Tabelle sind die sonstigen Rückstellungen aufgeführt.

In TEUR	Anfangsbestand	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Endbestand
Art der Rückstellung	01.01.2015				31.12.2015
Steuerrückstellungen	0	0	0	736	736
Abschluss- und Prüfungskosten	100	95	5	337	337
Aufsichtsratsvergütung	20	10	10	270	270
Rückstellungen für Personalkosten	0	0	0	224	224
Hauptversammlung	150	119	31	130	130
Übrige	15	0	0	116	131
<b>Gesamt</b>	<b>285</b>	<b>224</b>	<b>46</b>	<b>1.813</b>	<b>1.828</b>

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für Körperschaftsteuer (TEUR 28) und Gewerbesteuer (TEUR 708).

Die Rückstellungen für Personalkosten betreffen überwiegend variable Vergütungsbestandteile (TEUR 169) und noch nicht genommenen Urlaub (TEUR 53).

Die übrigen Rückstellungen wurden vorwiegend für Kosten der Verwaltung gebildet.

Der Konzern erwartet sämtliche Verpflichtungen innerhalb des folgenden Geschäftsjahres zu begleichen. Wesentliche Unsicherheiten hinsichtlich des Betrags oder der Fälligkeit dieser Verpflichtungen bestehen nicht.

## 6.12 Eigenkapital

### *Grundkapital*

	In TEUR
<b>1. Januar 2014</b>	<b>14.441</b>
Barkapitalerhöhung	+14.441
Sachkapitalerhöhung durch Einbringung	+4.900
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>33.783</b>
<b>1. Januar 2015</b>	<b>33.783</b>
Barkapitalerhöhungen	+86.990
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>120.773</b>

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt TEUR 120.773 (Vorjahr: TEUR 33.783) und ist eingeteilt in 120.772.500 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum größten Teil in Streubesitz befinden.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 22. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital durch Bareinlagen um TEUR 76.011 zu erhöhen. Die Aktionäre erhielten das volle Bezugsrecht. Der Ausgabepreis betrug EUR 2,05/Stückaktie. Die Emission wurde voll platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2015.

Am 25. November 2015 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital weiter um TEUR 10.979 aus dem genehmigten Kapital zu erhöhen. Das Be-



zugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnanteilsberechtig. Der Platzierungspreis lag bei EUR 2,20/Stückaktie. Die Kapitalerhöhung wurde am 27. November 2015 in das Handelsregister eingetragen.

### ***Genehmigtes Kapital***

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hat ein genehmigtes Kapital von TEUR 144.000 beschlossen (genehmigtes Kapital 2013). Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. August 2013. Durch die in den Jahren 2014 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen beträgt der daraus noch zur Verfügung stehende Restbetrag per 31. Dezember 2015 noch TEUR 37.669. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Oktober 2015 hat ein weiteres genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 6.200 beschlossen (genehmigtes Kapital 2015), das per 31. Dezember 2015 noch nicht in das Handelsregister eingetragen war.

### ***Bedingtes Kapital***

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Dezember 2014 hat ein bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 7.000 beschlossen (bedingtes Kapital 2014). Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Juni 2015 hat ein weiteres bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 3.300 beschlossen (bedingtes Kapital 2015). Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Oktober 2015 hat ein drittes bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 40.000 geschaffen (bedingtes Kapital 2015 II), das per 31. Dezember 2015 noch nicht in das Handelsregister eingetragen war.

## ***Kapitalrücklage***

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

	In TEUR
<b>1. Januar 2014</b>	<b>1.444</b>
Einlagen in die Kapitalrücklage	+13.134
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-803
<i>davon für Transaktionskosten der Barkapitalerhöhungen</i>	-803
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>13.775</b>
<b>1. Januar 2015</b>	<b>13.775</b>
Einlagen in die Kapitalrücklage	+92.986
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-30.395
<i>davon für Transaktionskosten der Barkapitalerhöhungen</i>	-4.908
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>76.366</b>

Der Konzern hat in Höhe von TEUR 25.487 die Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages und des Verlustvortrages der WCM AG verwandt. Die Einlagen und die andere Entnahmen stammen aus den Barkapitalerhöhungen des Geschäftsjahres.

## ***Rücklage für Wandelanleihen***

Den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften hat die Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin) vermittelt. Mit ihr wurde vertraglich am 8. August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion am 16. März 2015 fällig wurde.

Die Provision wurde nicht in bar bezahlt, sondern - wie vom Aufsichtsrat am 18. Dezember 2014 beschlossen - in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt. Die Verzinsung beträgt bis zur Wandlung 2,0% p.a. Die Wandlung in neue Aktien der Gesellschaft kann frühestens ab dem 1. Januar 2016 und spätestens am 30. Dezember 2018 erfolgen. Der Wandlungspreis wurde anhand des gewichteten Durchschnittskurses der WCM Aktie innerhalb des Referenzzeitraums vom 1. Dezember 2014 bis 30. Januar 2015 ermittelt und beläuft sich auf EUR 1,51/Stückaktie.

Diese Schulden wurden, da es sich um eine Pflichtwandelanleihe handelt, in der Rücklage für Wandelanleihen erfasst. Zum Zeitpunkt der Wandelung wird eine Umgliederung in Grundka-

pital und Kapitalrücklage erfolgen (siehe Abschnitt 6.15 Nahestehende Unternehmen und Personen).

### ***Gewinnrücklage***

Für die zu erdienenden Aktienoptionen des Vorstandes und ausgewählter Mitarbeiter werden ratierlich Rücklagen gebildet. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 38 in die Gewinnrücklagen eingestellt (siehe Abschnitt 5.9 *Anteilsbasierte Vergütung*).

Die Entnahme von TEUR 597 aus der Gewinnrücklage wurde für den Fair Value-Anteil der Garantiedividenden an die Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften Greenman 1D GmbH, River Düsseldorf Immobilien GmbH und River Frankfurt Immobilien GmbH getätigt. In gleicher Höhe wurde eine finanzielle Verbindlichkeit gebildet (siehe Abschnitt 6.9 *Finanzrisikomanagement*).

### **6.13 Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Am 18. Dezember 2015 hat der Konzern für den Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an zwei Objektgesellschaften ein Term Sheet vereinbart. Die Projekte im Berliner Umland und in Sachsen-Anhalt werden im 3. und 4. Quartal 2016 nach Fertigstellung schlüsselfertig übergeben. Bei den Objekten fungieren jeweils die Lebensmitteleinzelhändler REWE und ALDI als Ankermieter. Der Kaufpreis für die beiden Fachmarktzentren beträgt rund TEUR 25.800.

Darüber hinaus verfügt die WCM AG über Exklusivität bezüglich des Erwerbs eines weiteren Baumarkts. Der Kaufpreis beträgt TEUR 22.000. Der Kaufvertrag wurde am 24. Februar 2016 beurkundet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31. März 2016.

Der Konzern hat mit Datum vom 23. Januar 2015 einen Mietvertrag über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Jahren und begann am 1. Februar 2015 und endet am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für den Zeitraum beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen TEUR 565.

Für eine verbleibende Laufzeit von ca. drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 100.

## 6.14 Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Der Konzern hatte keine Eventualforderungen oder -verbindlichkeiten aufgrund von Bürgschaften, Gewährleistungen oder der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

## 6.15 Nahestehende Unternehmen und Personen

### *Mutterunternehmen und oberste beherrschende Partei*

Die WCM AG hält an allen Beteiligungen die Mehrheit der Stimmrechte und ist das oberste Mutterunternehmen. Zum Anteilsbesitz wird auf Punkt 2.1 des Anhangs verwiesen.

### *Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen*

#### a) Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasst:

TEUR	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	478	240
Abfindungen	38	0
Anteilsbasierte Vergütungen	38	0
	<b>554</b>	<b>240</b>

Zum Management in Schlüsselpositionen zählt ausschließlich der Vorstand. Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen beinhaltet Gehälter, Sachleistungen und Kostenerstattungen. Das Management in Schlüsselpositionen ist auch am Aktienoptionsprogramm des Konzerns beteiligt (siehe Abschnitt 5.9 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).

**b) Gesamtbezüge des aktiven und ehemaligen Vorstands**  
 (§ 314 Abs. 1 Nr. 6a Satz 1-4 HGB)

Die den Vorständen für das Geschäftsjahr 2015 gewährten Gesamtbezüge betragen insgesamt TEUR 2.048 (2014: TEUR 190) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Aktive Vorstandsmitglieder				Ehemalige Vorstands- mitglieder <b>Dr. Manfred Schumann</b>	
	<b>Stavros Efremidis CEO</b>		<b>Frank Roseen CIO/CFO</b>			
Eintrittsdatum	25.9.2014		1.9.2015		12.2.2015	
Austrittsdatum						
In TEUR	<b>2015</b>	2014	<b>2015</b>	2014	<b>2015</b>	2014
<u>Erfolgsunabhängige</u>						
<u>Komponenten</u>						
Festvergütung	300	0	120	0	23	180
Nebenleistungen	0	6	35	0	0	4
Abfindungen	0	0	0	0	38	0
	<b>300</b>	6	<b>155</b>	0	<b>61</b>	184
<u>Erfolgsabhängige</u>						
<u>Komponenten</u>						
<u>Einjährige variable Vergütung</u>	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	50
	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	50
<u>Komponenten mit langfristiger</u>						
<u>Anreizwirkung</u>						
Gewährte Aktienoptionen (in 1.000 Stück)	2.000	0	0	0	0	0
Beizulegender Zeitwert	1.532	-	0	-	0	-
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>1.832</b>	6	<b>155</b>	0	<b>61</b>	234

Die gewährten Aktienoptionen haben eine Restlaufzeit von 5,92 Jahren. Zu den Angaben zu den anteilsbasierten Vergütungen siehe Abschnitt 5.9 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*.

**c) Gesamtbezüge des aktiven und ehemaligen Aufsichtsrats**  
(§ 314 Abs. 1 Nr. 6a Satz 1-4 HGB)

Die aktiven Aufsichtsratsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2015 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 129 (2014: TEUR 84) und in den Folgejahren auszahlende Vergütungen für das Erreichen von Unternehmenszielen in Höhe von TEUR 135 (2014: TEUR 0) erhalten. Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 3 (2014: TEUR 3) erstattet.

Die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2015 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 5 (2014: TEUR 0) erhalten.

**d) Geschäftsvorfälle mit dem Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ab dem 1. Januar 2015 eine feste jährliche Vergütung von TEUR 15, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages.

Falls während der laufenden Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats der Konzernabschluss der Gesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von mindestens TEUR 10.000 ausweist, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der in vorstehendem Absatz genannten festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 50 % seiner festen jährlichen Vergütung. Erreicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mindestens TEUR 20.000, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 100 % seiner festen jährlichen Vergütung. Werden während der laufenden Amtsperiode des Aufsichtsrats beide vorgenannten Zielgrößen erreicht, wird nur die höhere Zusatzzahlung gewährt. Die Zusatzzahlung wird für die gesamte laufende Amtsperiode nur einmal gezahlt und wird nach Beendigung der Hauptversammlung gewährt, mit deren Ablauf die Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats endet.

### e) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 1,88 % der Aktien der Gesellschaft. Das Vorstandsmitglied Herr Frank Roseen hielt 0,39 % aller Stimmrechtsanteile.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten folgende Stückzahlen an Aktien:

- Herr Rainer Laufs: 10.000 Aktien
- Herr Bernd Günther: 35.800 Aktien
- Herr Karl Ehlerding: 1.700.000 Aktien
- Herr Thomas Hechtfischer: 0 Aktien
- Herr Arthur Wiener: 47.700 Aktien
- Frau Nicola Sievers: 36.000 Aktien

Der zusammengefasste Wert der Geschäftsvorfälle und der ausstehenden Salden im Zusammenhang mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen waren wie folgt:

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2015	2014	2015	2014
Darlehen*	<b>6.560</b>	5.060	<b>462</b>	4.587
Darlehenszinsen*	<b>267</b>	121	<b>0</b>	16
Erträge aus Mietgarantie**	<b>672</b>	0	<b>0</b>	0

\* In den Vorjahren wurden mit dem Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding sechs Darlehensverträge über insgesamt TEUR 3.440 abgeschlossen. Am 19. März 2015 wurde ein weiteres Darlehen über TEUR 1.000 aufgenommen. Am 31. März 2015 wurden diese Darlehen zu einem Darlehensvertrag zusammengefasst. Ferner gab es ein weiteres Darlehen vom 23. April 2015 in Höhe von TEUR 500. Die Darlehen wurden zum 31. Juli 2015 abgelöst.

Darlehensverträge jeweils über ursprünglich TEUR 750 mit Karl Philipp Ehlerding und John Frederik Ehlerding (Söhne des Aufsichtsratsmitgliedes Karl Ehlerding) mit einem

Zinssatz von 6,16 % gingen Ende 2014 im Rahmen der Sacheinlage der SOI KG mit über. Der Darlehenssaldo zum 31. Dezember 2015 beträgt jeweils TEUR 231.

Mit dem ehemaligen Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke wurden zwei Darlehensverträge über insgesamt nominal TEUR 120 abgeschlossen. Die Rückzahlung war für den 31. März 2016 vereinbart. Der Zinssatz betrug seit dem 1. Dezember 2014 6,0 %. Die Darlehen wurden zum 31. Juli 2015 abgelöst.

\*\* Ein Aufsichtsratsmitglied hat dem Tochterunternehmen Seebeck Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven, eine Mietgarantie abgegeben, die einen etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2020 in vollem Umfang abdeckt.

#### f) Weitere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der zusammengefasste Wert der Geschäftsvorfälle und der ausstehenden Salden im Zusammenhang mit nahestehenden Unternehmen waren wie folgt:

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2015	2014	2015	2014
Vermittlungsprovision*	0	1.800	0	1.800
Pflichtwandelanleihe*	1.800	0	1.800	0
Zinsen Pflichtwandelanleihe	28	0	0	0
Darlehen an Minderheits- gesellschaftler **	55.359	0	3.202	0
Zinsen Darlehen an Minder- heitsgesellschaftler **	129	0	113	0
Darlehen von Minderheitsge- sellschaftern ***	0	1.500	0	688

\* Der Vorstandsvorsitzende Stavros Efremidis ist Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin), die den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften vermittelt hatte. Für die Vermittlung wurde vertraglich am 8. August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart. Die Verbindlichkeit wurde am 23. März 2015 in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt (siehe Abschnitt 6.12 *Eigenkapital*).



- \*\* Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter betreffen Darlehen an die Kraus Beteiligungs GmbH, Eltville/Rhein-Rauenthal (Darlehen: TEUR 4.107/zum 31. Dezember 2015 TEUR 1.357; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 4 Jahren), an die River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main (Darlehen: TEUR 2.802/zum 31. Dezember 2015 TEUR 828; Zinssatz 2,5% p.a., Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar), die Greenman 1A GmbH (Darlehen TEUR 46.905/zum 31. Dezember 2015 TEUR 82; Zinssatz 2,5% p.a., Laufzeit 1 Monat) sowie an Platin Real Estate Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.049. Zum Stichtag betragen die Darlehen inklusive Zinsen insgesamt TEUR 3.316.
- \*\*\* Das Darlehen von Minderheitsgesellschaftern betrifft ein Darlehen von Herrn Dieter Petram als Kommanditist der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven (Darlehen: TEUR 1.500; Zinssatz 6,08 p.a.), welches mit der Übernahme der Anteile von Herrn Petram im Geschäftsjahr 2015 als gesichertes Bankdarlehen auf die WCM AG übergegangen ist.

Alle ausstehenden Salden mit diesen nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Bis auf ein Darlehen, ist keiner der Salden gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die von nahestehenden Unternehmen und Personen geschuldet werden.

***g) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG***

Die DIC OF RE 2 GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, die DIC Asset AG, Frankfurt am Main, Deutschland, die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main, Deutschland, die Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt am Main, Deutschland, die DIC Grund- und Beteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland, die DIC Capital Partners (Europe) GmbH, München, Deutschland, die DICP Capital SE, München, Deutschland, die GCS Verwaltungs GmbH, Glattbach, Deutschland und Herr Professor Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, haben uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 12. Februar 2016 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der

10%-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 26. Januar 2016 und 27. Januar 2016 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100% um Eigenmittel der DIC Asset AG, die diese der DIC OF RE 2 GmbH zur Verfügung gestellt hat, die damit den Erwerb der Stimmrechte finanziert hat.

#### **6.16 Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft haben eine Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der WCM AG unter [www.wcm.de/de/investoren/corporate-governance/](http://www.wcm.de/de/investoren/corporate-governance/) dauerhaft zugänglich gemacht

#### **6.17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Mit Datum vom 1. Januar 2016 wurde ein Objekt im Raum Dresden verkauft. Der erzielte Erlös betrug TEUR 2.550.

Am 8. Januar 2016 wurde für die Immobilien des Projektes North ein noch ausstehender Auszahlungsbetrag durch die kreditvergebende Bank in Höhe von TEUR 70.200 geleistet, u.a. zur Ablösung von übernommenen Schulden.

Im Handelsregister wurde das Bedingte Kapital 2015 (EUR 3,3 Mio.) am 22. Januar 2016 eingetragen. Am 15. Februar 2016 wurde das Bedingte Kapital 2015 II (EUR 40,0 Mio.) ein-

getragen. Das Genehmigte Kapital 2015 (EUR 6,2 Mio.) wurde am 25. Februar 2016 eingetragen.

## 7. Angabe zu den Organen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

### Vorstand

<b>Name, Funktion, Wohnort</b>	<b>Beruf</b>	<b>Weitere Mandate</b>
Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender, Berlin	CEO, Vorstandsvorsitzender, Immobilienkaufmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG, Wien, Österreich (seit 8. Juni 2015)</li> <li>• Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin)</li> <li>• Geschäftsführer der Invivo Management UG, Berlin</li> <li>• Geschäftsführer der Rauch Immobilien GmbH, Berlin (am 6. August 2015 auf die Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin verschmolzen)</li> </ul>
Frank Roseen Mitglied des Vorstands seit 1. September 2015, Berlin	CFO/CIO, Immobilienkaufmann	
Dr. Manfred Schumann Mitglied des Vorstands bis 12. Februar 2015, Frankfurt am Main	Rechtsanwalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer der FEB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main</li> </ul>

## Aufsichtsrat

<b>Name, Funktion, Wohnort</b>	<b>Beruf</b>	<b>Weitere Mandate</b>
Rainer Laufs, Kronberg (Vorsitzender)	Selbständiger Unternehmensberater	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Petrotec AG, Düsseldorf (Vorsitzender)</li><li>• Lanxess AG, Leverkusen, (bis 31. Mai 2015)</li><li>• Lanxess Deutschland GmbH, Leverkusen (bis 31. Mai 2015)</li><li>• Mediaclin AG, Offenburg</li><li>• Asklepios Kliniken GmbH, Hamburg</li><li>• Asklepios Kliniken Verwaltungsgesellschaft mbH, Königstein/Taunus</li></ul> <b>Weitere Mandate:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mitglied des Verwaltungs-beirats für das Segment „Industrial“ der Bilfinger SE, Mannheim</li></ul>
Thomas Hechtfisher Bochum	Rechtsanwalt	<b>Geschäftsführer der:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V., Düsseldorf</li></ul> <b>Weitere Mandate:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beirat der Finanzmarktwächter, Berlin</li></ul>
Karl Ehlerding, Hamburg	Geschäftsführer der Kommanditgesellschaft Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs GmbH & Co., Hamburg	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Salzgitter Aktiengesellschaft, Salzgitter</li><li>• KHS GmbH, Dortmund</li><li>• MATERNUS–Kliniken–Aktiengesellschaft, Berlin</li><li>• Elbstein AG, Hamburg</li><li>• Lloyd Werft Bremerhaven AG, Bremerhaven (bis 19. Oktober 2015)</li></ul> <b>Weitere Mandate:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main</li><li>• Verwaltungsrat, German Dry Docks GmbH &amp; Co. KG, Bremerhaven</li></ul>
Arthur Wiener, Frankfurt am Main	Selbständiger Im- mobilienkauflmann und Projektentwick- ler	<b>Geschäftsführer der:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arthur Wiener GmbH</li><li>• Gebrüder Wiener Gesellschaft mit be- schränkter Haftung</li><li>• Passavantstraße 31 Verwaltungs GmbH</li></ul>

<b>Name, Funktion, Wohnort</b>	<b>Beruf</b>	<b>Weitere Mandate</b>
Christoph Kroschke, (bis 6. Mai 2015), Ahrensburg	Kaufmann, Geschäftsführer der Christoph Kroschke Holding GmbH & Co. KG, Ahrensburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektgesellschaft Myliusstraße 15 GmbH</li> <li>• Kaiserstr. 48 Verwaltungs GmbH</li> </ul> <p>Aufsichtsratsmandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engels &amp; Völkers Capital AG, Hamburg</li> </ul> <p>Sonstige Mandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kroschke Kinderstiftung, Vorstandsvorsitzender, Ahrensburg</li> <li>• Christoph Kroschke Stiftung, Vorstandsvorsitzender, Ahrensburg</li> <li>• Universitätsstiftung Nürtingen-Geislingen, Mitglied des Kuratoriums</li> </ul>
Bernd Günther, Hamburg (Stellvertretender Vorsitzender)	Kaufmann, Geschäftsführer der Iduna Hall Verwaltungs GmbH, Hamburg	<p>Aufsichtsratsvorsitzender:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• H&amp;R Aktiengesellschaft, Salzbergen (Ehrevorsitzender)</li> <li>• Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau/Österreich</li> <li>• New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie Aktiengesellschaft, Hamburg</li> <li>• MATERNUS-Kliniken-Aktiengesellschaft, Berlin</li> </ul>
Nicola Sievers, (seit 12. Oktober 2015), Hamburg	Geschäftsführerin der ICC Inner Circle Consultants - Sievers GmbH; Hamburg	<p>Sonstige Mandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beirätin der Deposit Solutions GmbH, Hamburg</li> </ul>

Frankfurt am Main, den 22. April 2016

Stavros Efremidis  
CEO  
Vorstandsvorsitzender

Frank Roseen  
CFO/CIO  
Vorstand



**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main**  
**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember  
2015**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Grundlagen des Konzerns .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Geschäftsmodell des Konzerns.....	2
1.2.	Struktur des Konzerns .....	3
1.3.	Ziele und Strategien.....	5
1.4.	Steuerungssystem .....	7
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftsbericht .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung .....	8
2.2.	Geschäftsverlauf im Berichtszeitraum .....	12
<b>3.</b>	<b>Risiko-, Chancen und Prognosebericht.....</b>	<b>17</b>
3.1.	Risikobericht .....	17
3.1.1.	Risikomanagementsystem .....	17
3.1.2.	Risikobericht und Einzelrisiken.....	20
3.2.	Chancen .....	24
3.3.	Prognosebericht.....	25
<b>4.</b>	<b>Corporate Governance .....</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>Nachtragsbericht .....</b>	<b>34</b>

# **1. Grundlagen des Konzerns**

## **1.1. Geschäftsmodell des Konzerns**

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (WCM AG) ist ein sich dynamisch entwickelndes Immobilienunternehmen und zeichnet sich durch expansives Wachstum und eine hohe Selektivität bei den zu erwerbenden Objekten aus.

Der Schwerpunkt der Unternehmensstrategie liegt hierbei auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Büro- und Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Diese Objekte dienen vor allem dazu, langfristige und stabile Mieteinnahmen zu generieren. Darüber hinaus sollen sich bietende Opportunitäten im Rahmen von Immobilientransaktionen genutzt werden.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte der Konzern in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Sonstiges den Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten forcieren. Die günstigen Finanzierungsbedingungen trugen dabei maßgeblich zur Expansion bei. Die Kernregionen der Investitionen sind die Rhein-Main-Region sowie der Großraum Dresden. Mit einem durchschnittlichen WALT (gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit) von 9,4 Jahren, geschätzten Flow-of-Funds von EUR 18 bis 21 Mio., sowie einem bewerteten Portfolio in Höhe von EUR 500 Mio. und 49 erworbenen Objekten, kann der WCM Konzern mit einer eindrucksvollen Wachstumsgeschichte beeindrucken.

Der Konzern verfügt über Verlustvorträge bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer, die nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens im Oktober 2010 zunächst den wesentlichen Vermögensbestand darstellten. Daraus ergeben sich zukünftige Ertragsvorteile für die Gesellschaft und die Investoren. Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2015 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 285.056 bezüglich Körperschaftsteuer und TEUR 263.750 bezüglich Gewerbesteuer. Die Nutzungsdauer der Verlustvorträge ist nicht begrenzt.

Sollte ein Anteil von mehr als 25 % durch einen Anteilseigner erworben werden, können die Verlustvorträge je nach Höhe des Anteilserwerbs teilweise verfallen.



## **1.2. Struktur des Konzerns**

Die Konzernobergesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64-66. Die Geschäftsleitung befindet sich in angemieteten Büroräumen in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin.

Die WCM AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft die Aufgaben einer Managementholding wahr. Die Immobilienbestände des Konzerns werden von Tochtergesellschaften gehalten, die als Objektgesellschaften erworben bzw. im Zuge der Immobilientransaktionen gegründet werden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern 29 Gesellschaften.

Die Tochtergesellschaften werden entsprechend der Art der gehaltenen Immobilien bzw. deren operativer Ausrichtung auf die Segmente „Büro“, „Einzelhandel“ und „Sonstige“ verteilt, weil sich daraus spezifische Bewertungsparameter, Investitionskriterien und Managementanforderungen ergeben.

## Liste der Objekte

Zum Stichtag sind folgende Immobilien dem Konzern zugehörig:

<b>Segment</b>	<b>Portfolio</b>	<b>Ort</b>	<b>Adresse</b>
Büro	River	Düsseldorf	Kavalleriestraße 2-4
Büro	River	Bonn	Graurheindorferstraße 179a
Büro	River	Frankfurt am Main	Bleichstraße 64-66
Büro	River	Frankfurt am Main	Zum Laurenburger Hof 76
Büro	River	Berlin	Dircksenstr. 42-44
Büro	North	Neu-Isenburg	Hugenottenallee 167
Büro	North	Neu-Isenburg	Frankfurter Str. 227/229
Büro	North	Wiesbaden	Kreuzberger Ring 68
Büro	North	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 9
Büro	North	Mainz-Kastel	Peter-Sander-Straße 10
Büro	North	Frankfurt am Main	Niddagaustraße 32-38
Büro	North	Neu-Isenburg	Hans-Böckler-Straße 16
Büro	North	Dresden	Marsdorfer Str. 5
Büro	Trevista	Eschborn	Helfmann-Park 8 -10
Einzelhandel	Green	Wolfen-Bobbau	Siebenhauser Str. 184
Einzelhandel	Green	Aschersleben	Seegraben 5
Einzelhandel	Green	Gommern	Im Gewerbepark 2
Einzelhandel	Green	Cuxhaven	Repsoldstr. 2
Einzelhandel	Green	Barsinghausen	Stoppstr. 25
Einzelhandel	Green	Sickte	Bahnhofstr. 3
Einzelhandel	Green	Kalletal	Lemgoer Str. 28
Einzelhandel	Green	Lehrte-Ahlten	Mergelfeld 1
Einzelhandel	Green	Klötze	Poppauerstr. 2
Einzelhandel	Green	Lemförde	Burgstraße 18
Einzelhandel	Green	Isenbüttel	Moorstraße / Altes Mühlenfeld 2
Einzelhandel	Green	Schönwalde	Berliner Allee 10
Einzelhandel	Green	Berlin-Heiligensee	Bekassinenweg 24
Einzelhandel	Green	Stendal	Schadewachten 26
Einzelhandel	Green	Seelze-Lohnde	Calenberger Str. 47
Einzelhandel	Green	Groß Kreutz (Havel)	Potsdamer Str. 79
Einzelhandel	Green	Hoym	Nachterstedter Straße 3
Einzelhandel	Green	Holle	Marktstrasse 25
Einzelhandel	Green	Baddeckenstedt	Heinrich-Nordhoff-Straße 1
Einzelhandel	Green	Merseburg	Str. des Friedens 64A
Einzelhandel	Green	Dessau-Roßlau	Heidestr. 195
Einzelhandel	Green	Stendal	Moltkestraße 10
Einzelhandel	Green	Droyßig	Zeitzer Str. 11
Einzelhandel	Green	Muldestausee	Alt Pouch 3
Einzelhandel	Green	Golzow	Brandenburger Str. 82c
Einzelhandel	Green	Teicha-Sennewitz	Am Klossberg 26
Einzelhandel	Green	Staßfurt-Förderstedt	Magdeburg-Leipziger Str. 102
Einzelhandel	Green	Hohenthurm	Bahnhofstr. 18a
Einzelhandel	Green	Völpke	Mittelstraße 14
Einzelhandel	North	Dresden	Jacob-Winter Platz 13 (Prohlis Centrum I)
Einzelhandel	North	Dresden	Prohliser Allee 10 (Prohlis Centrum II)
Einzelhandel	North	Dresden	Johannes-Paul-Thilman-Str. 3
Einzelhandel	North	Dresden	Provianthofstr. 3
Einzelhandel	OBI	Olpe	In der Trift 17
Sonstige	SOI	Bremerhaven	Riedemannstr. 1

### 1.3. Ziele und Strategien

Die WCM AG verfolgt das Ziel, über mehrere Objektgesellschaften Gewerbeimmobilien in Deutschland zu erwerben, zu verwalten und bei sich ergebenden Opportunitäten zu veräußern. Die Kaufpreise der Immobilien werden durch vorhandene Mittel, Kapitalmaßnahmen und Fremdkapital geleistet. Die Bewirtschaftung der Immobilien wird unter Ausnutzung der Synergieeffekte rationalisiert.

Die Investitionskriterien stellen sich für die Hauptsegmente wie folgt dar:

#### **Büro**

- Lage: Top 7 Wirtschaftsstandorte in Deutschland mit Fokus auf Core / Core+ Büroimmobilien
- Renditeanforderung: Zielrendite zwischen 5,5 %-7,0 %
- Immobilienqualität: niedriger oder kein Renovierungsbedarf sowie hohe Drittnutzbarkeit und hohe Qualitätsstandards der Objekte
- Mieterstruktur: bonitätsstarke Mieter und geringe Anzahl von Mietern
- Leerstand: langfristige Mietverträge und niedrige Leerstandsquoten zwischen 5 – 15 %
- Volumen und Prozess: Investitionsvolumen von mindestens EUR 10 Mio., klare und schnelle Entscheidungsprozesse

#### **Einzelhandel**

- Lage: Ballungsräume in Deutschland mit Fokus auf Core+ Einzelhandelsimmobilien
- Renditeanforderung: Zielrendite zwischen 6,5 %-8,0 %
- Immobilienqualität: niedriger oder kein Renovierungsbedarf sowie hohe Drittnutzbarkeit und hohe Qualitätsstandards der Objekte
- Mieterstruktur: bonitätsstarke Mieter und Ankermieterstruktur für den Einzelhandel
- Leerstand: langfristige Mietverträge, kein Leerstand
- Volumen und Prozess: Investitionsvolumen von mindestens EUR 10 Mio., lange Laufzeit der Mietverträge

Im Jahr 2015 erwarb die WCM Gruppe 48 Büro- und Einzelhandelsimmobilien und erweiterte das Portfolio mit der im Jahr 2014 vollzogenen Transaktion auf insgesamt 49 Immobilien. Mit dem Aufbau dieses Bestandes mit einem Marktwert von rund EUR 500 Mio. weist die WCM Gruppe ein dynamisches Wachstum auf. Die angestrebten Ziele sind im Berichtszeitraum durch mehrere Transaktionen umgesetzt und erreicht worden. Der WCM Konzern verfolgte dabei entsprechend der o.g. Investitionskriterien die Strategie, Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern zu identifizieren, diese zu einem unter dem Marktpreis liegendem Kaufpreis und nach Möglichkeit aus haftungs- und steuerrechtlichen Gesichtspunkten in Form von sog. „Share Deals“ zu erwerben.

Insgesamt hat die WCM Gruppe 28 Tochtergesellschaften erworben bzw. gegründet, auf die sich die Immobilien verteilen. Darin enthalten ist eine Immobilie, die im Zuge des Kaufs der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG („SOI KG“) erworben wurde. Im März 2015 des Berichtsjahres erfolgte das Closing des im Dezember 2014 beurkundeten Kaufs von drei Büroimmobilien. Im weiteren Verlauf des Jahres wurden zwei weitere Immobilienportfolien mit insgesamt 43 Büro- und Einzelhandelsobjekten erworben. Darüber hinaus kaufte die WCM Gruppe Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Eschborn und Berlin. Des Weiteren konnte ein Baumarktimmobilie in einer wirtschaftsstarken Region erworben werden.

Der WCM Konzern wird mittelfristig ein Immobilienportfolio von rund EUR 1 Mrd. aufbauen. Das langfristige Ziel ist es, eine der erfolgreichsten auf Gewerbeimmobilien fokussierten Aktiengesellschaften in Deutschland zu werden. Für ihre Kunden ist die WCM Gruppe ein bevorzugter Partner, weil sie ihnen attraktive und funktional hochwertige Gewerbeimmobilien zu wettbewerbsfähigen Mieten anbietet.

## 1.4. Steuerungssystem

Der WCM Konzern hat das Ziel für Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner langfristig stabile Erträge zu erwirtschaften und eine positive Wertentwicklung des Portfolios zu realisieren. Das Steuerungssystem umfasst eine Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung anhand einer regelmäßigen Überprüfung der wesentlichen Kennzahlen erfolgt.

Als Basis dient die Unternehmensplanung, die gemeinsam mit den relevanten Fachabteilungen erstellt und unterjährig anhand von Kennzahlen regelmäßig überprüft und wenn notwendig angepasst wird. Die Unternehmensplanung wird halbjährlich überarbeitet und an die markt- oder unternehmensbezogene Veränderungen sofern notwendig angepasst.

Die wesentlichen Kennzahlen zur Steuerung des Unternehmens sind:

- die Funds from Operations (FFO), das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Steuern sowie Gewinnen aus Verkäufen
- der Net Asset Value (NAV), die materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Schulden
- der Loan-to-Value (LTV), dem Verhältnis aus Finanzschulden zum Marktwert der Immobilien
- sowie der WALT, der gewichtete Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeit

Die Haupteinflussfaktoren der wesentlichen Kennzahlen ergeben sich aus der Entwicklung des Immobilienportfolios und der Finanzierungsstruktur. Die Entwicklung des Immobilienportfolios wird im Rahmen des Asset Managements kontinuierlich überwacht. Insbesondere wird dabei die Höhe und die Laufzeit der Mieteinnahmen anhand der Mieterlöse, der Mietvertragslaufzeiten und des Vermietungsstands auf Einzelobjekt-, Teilportfolio- und Gesamtportfolioebene überprüft und optimiert. Die Finanzierungsstruktur und Einhaltung von Covenants wird ebenfalls fortlaufend überprüft. Dadurch können notwendige Schritte zur Risikominimierung oder Ergebnisoptimierung frühzeitig erkannt und eingeleitet werden.

Die WCM AG wird vom Vorstand geleitet. Dabei wird er durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat handeln bei ihren geschäftsführenden Tätigkeiten stets nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat besteht zum Berichtsstichtag aus sechs Mitgliedern.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung**

Das BIP Deutschlands verzeichnete im Jahr 2015 saison- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 1,7 %. Damit hat die deutsche Wirtschaft, nach einem Wachstum von 1,6 % in 2014 und 0,4 % in 2013, seit 2014 wieder moderat Fahrt aufgenommen.

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung ("**DIW**") wird die deutsche Wirtschaft ihren derzeitigen Aufwärtstrend fortsetzen. Insbesondere die starke Nachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern lässt das Bruttoinlandsprodukt nach einem Anstieg um 1,7 % in 2015 weiter steigen. Auch im Jahr 2016 wird das BIP voraussichtlich um diesen Wert wachsen. Aktuelle Indikatoren, wie die Konsumnachfrage, eine anhaltend gute Arbeitsmarktlage und kräftige Lohnsteigerungen weisen darauf hin, dass die Grundtendenz der Konjunktur aufwärts gerichtet ist. Die Zahl der Erwerbstätigen wird in den kommenden beiden Jahren auf neue Höchststände steigen. Die Gehälter werden voraussichtlich um rund 4 % pro Jahr steigen.

#### **Finanzierungsumfeld**

Seit September 2014 befindet sich der Leitzins der Europäischen Zentralbank ("**EZB**") auf dem historischen Tief von 0,05 %. Daraus ergibt sich für den WCM – Konzern die Möglichkeit, bei Immobilientransaktionen Fremdkapital zu attraktiven Konditionen einzusetzen.

Zudem hat die EZB im Januar 2015 den Ankauf von Staatsanleihen angekündigt. Derzeit beträgt das Volumen, inkl. der Erweiterung des Programms auf Unternehmensanleihen mehr als EUR 1,4 Billionen. Dies weist auf den Willen der EZB hin, Deflationstendenzen in der Eurozone frühzeitig entgegenzuwirken und der Konjunktur in der Eurozone auf die Sprünge zu helfen.

## **Entwicklungen auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien**

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist einer der umsatzstärksten in Europa und von einer Heterogenität sowie regionaler Diversifizierung geprägt. Des Weiteren entwickelt sich aufgrund der hohen Anzahl von Marktakteuren die Branche stetig weiter. Im Jahr 2015 ist das Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge gestiegen - auf EUR 55,1 Mrd. Das Transaktionsvolumen teilt sich dabei jeweils in die unterschiedlichen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Andere auf. Die Hauptsegmente des WCM Konzerns, das Bürosegment und das Segment Einzelhandel machen mit 42 % bzw. 31 % erneut rund Dreiviertel des Gesamtmarktes aus. Logistik (7 %) und Immobilienarten wie Hotels und Geschäftshäuser spielen eine untergeordnete Rolle im gewerblichen Immobilienmarkt (Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick, Q4 2015).

Umsatztreiber sind die deutschen A-Städte (sog. BIG-7), welche die höchsten Transaktionsumsätze erzielten und seit langem als attraktivste Standorte für Gewerbeimmobilieninvestments nationaler und internationaler Investoren gelten, so auch für die WCM AG. Dies ist einerseits auf das Bevölkerungswachstums in den deutschen Großstädten (> 500.000 Einwohner) und die dadurch einhergehende Nachfrage nach Arbeits- und Lebensräumen zurückzuführen.

Auf der anderen Seite sind Investments in Großstädten im Vergleich zu regionalen Zentren risikoärmer zu bewerten, da die Ansiedlung und Dichte größerer Unternehmen gegeben ist. Allerdings sind diese Städte oftmals auf Grund von ausgeprägten Projektentwicklungszyklen und einer hohen Dominanz von Mietern aus dem Finanz- und Dienstleistungsgewerbe abhängig von der allgemeinen nationalen Konjunktur. In den Großstädten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Köln und Hamburg, existiert ein hohes Büroflächenvolumen und ein liquider Handel sowie hoher Wettbewerb. Kaufpreise und Mieten sind in den letzten Jahren in den Großstädten Deutschlands aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung deutlich gestiegen. Im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten sind Kaufpreise und Mieten von Gewerbeimmobilien jedoch immer noch niedrig.

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich aufgrund des Niedrigzinsumfeldes und der Attraktivität deutscher Großstädte und Mittelzentren positiv. Insbesondere fungiert eine Vielzahl mittelgroßer Städte wie z. B. Dresden, Bonn und Wiesbaden als Zentren wirtschaftskräftiger Regionen. In diesen Zentren ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeiten sind weniger ausgeprägt. Die Preise und Mieten für Büro- und

Gewerbeimmobilien in B- und C-Standorten entwickelten sich daher positiv. Der Leerstand ist in der Regel niedriger als in Bürostädten wie Frankfurt am Main, wird aber von nationalen Konjunkturschwankungen meist stärker erfasst.

Investoren bevorzugten zuletzt Portfolio- und großvolumige Einzeltransaktionen. Dennoch ist der Markt laut JLL zu rund 65 % des gewerblichen Transaktionsvolumens von Einzeltransaktionen geprägt. Insgesamt haben Portfoliotransaktionen im vergangenen Jahr jedoch stark an Attraktivität zugelegt und konnten mit rund 60 % ein überproportionales Wachstum vorweisen.

Im Folgenden wird der Vermietermarkt für die Haupttätigkeitsfelder der WCM AG, nämlich Büro- und Einzelhandelsimmobilien dargestellt.

### ***Büroimmobilien***

Der für das Bürosegment wichtige Flächenumsatz wurde in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erneut im Vergleich zu den Vorjahreswerten übertroffen. Im Geschäftsjahr 2015 lag der Büroflächenumsatz laut JLL bei rund 3,65 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von 21 % gegenüber den Vorjahreswerten entspricht. Einzelne Standorte konnten dabei beträchtliche Unterschiede aufweisen. Insbesondere Berlin (+43 %) hat den Vorjahreswert (+36 %) erneut deutlich übertroffen und ist zusammen mit Düsseldorf an der Spitze der in 2015 umgesetzten Flächen. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet JLL einen leichten Rückgang der Flächenumsätze, da Rekordjahre allgemein zunächst eine Hürde darstellen. Des Weiteren dämpfen getrübe Konjunkturaussichten den allgemeinen Vermietungsmarkt. Dennoch wird von einer positiven Entwicklung ausgegangen und der Büroflächenumsatz im Bereich von 3 – 3,5 Mio. m<sup>2</sup> prognostiziert, was in etwa den Vorjahreswerten entsprechen dürfte (Quelle: JLL, Büromarktüberblick, Q4 2015).

Die Spitzenmieten bewegen sich weiterhin auf einem Wachstumskurs, was durch die Entwicklung im vergangenen Jahr bestätigt wird. Im Durchschnitt wurde über die Top-Standorte hinweg ein aggregiertes Plus von 3,2 % verzeichnet. Dabei konnte Berlin mit 9 % die anderen Städte hinter sich lassen und neben den Top-Neuvermietungsrekorden auch im Spitzenmietpreissegment ordentlich nachziehen. Die anderen Städte verzeichneten einen leichten Anstieg oder eine Stagnation. Laut JLL boten insbesondere die Preissteigerungen in den B-Lagen eine Richtungsperspektive: 2015 stiegen die Durchschnittsmieten insgesamt mit 4 % stärker als die Spitzenmieten. Weiterhin wird ein weiterer leichter Zuwachs von knapp 1 % bei den Spitzenmieten und knapp 2 % bei den Durchschnittsmieten für das Jahr 2016 erwartet. (Quelle: JLL, Büromarktüberblick,



Q4 2015).

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich die Neubauaktivität rund 13 % unter den Vorjahreswerten. Somit ist festzustellen, dass trotz der gesteigerten Nachfrage keine signifikanten Neubauprojekte den Markt wesentlich beeinflussen.

An den sieben wichtigsten Bürostandorten standen im Jahr 2015 ca. 5,7 Mio. m<sup>2</sup> an Büroflächen leer, was 6,5 % entspricht. Allein im letzten Jahr ist der Leerstand in den Top-Standorten in Deutschland um 124 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dieser Wert entspricht somit dem stärksten Vermietungsstand in Deutschland seit 2002.

JLL geht davon aus, dass die Nachfrage nach geeigneten Flächen auch 2016 anhaltend stark sein wird und das spekulative Neubauvolumen keine Angebotsschwemme darstellt. Aus diesem Grund wird der Leerstand aller Wahrscheinlichkeit nach 2016 nochmals leicht fallen. Ebenfalls kann ein unkalkulierbarer Faktor wie die Unterbringung von Flüchtlingen im laufenden Jahr für einen unerwarteten Abbau des Leerstandes sorgen. Insbesondere kommen dabei leerstehende Büros in Frage, die hinsichtlich ihrer Eignung intensiv geprüft wurden (Quelle: JLL, Büromarktüberblick, Q4 2015).

### ***Einzelhandelsimmobilien***

Das Anlageprodukt Fachmarkt hat stark an Bedeutung über die letzten Jahre hinweg gewonnen. Grund dafür sind die steigenden Kaufpreise und sinkenden Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser und Shopping Center. Die beliebten und nachgefragten Anlageobjekte, sog. Trophäen-Immobilien (Bestlage, hohe Standards), entsprechen oft den strengen Investmentrichtlinien institutioneller und meist internationaler Investoren. Das Interesse an dem bis dahin wenig beachteten, robusten Immobilientyp, den Fachmarktzentren und Fachmärkten sowie Nahversorgungszentren und Lebensmittelmärkten, bietet dabei ein angemessenes Verhältnis zwischen Rendite und Risiko.

Im Gesamtjahr 2015 wurden EUR 6,9 Mrd. in Einkaufszentren angelegt. Dies entspricht einem Anteil von gut 13 % am Transaktionsvolumen. Das Fachmarktsegment erreichte einen Umsatz von etwa EUR 4,8 Mrd., was einem Marktanteil von rund 9 % entspricht. Deutschland behauptet weiterhin seine starke Stellung als Stabilitätsanker in Europa im Einzelhandelsumsatz und gehört zum Umsatztreiber mit leicht wachsenden Prognosen. Die Nachfrage an Fachmärkten und Fachmarktzentren ist weiterhin ungebrochen. Insbesondere werden Portfolien und Produkte mit größeren Volumina sowie Objekte mit mehreren Mietern und Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermieter nachgefragt.

## **2.2. Geschäftsverlauf im Berichtszeitraum**

Nach dem Ende der Planüberwachung im Jahr 2014 schritt im Geschäftsjahr 2015 der Aufbau des Immobilienbestandes voran. Die vom Vorstand Anfang 2015 gesetzten Ziele wurden übertroffen. Ein zunehmend positives Marktumfeld (Finanzierungskonditionen für Fremd- und Eigenkapital) hat dies unterstützt.

### **Portfoliostruktur**

Mit Stand 31. Dezember 2015 umfasste das Portfolio des WCM Konzerns 49 Immobilien. Die beiden wesentlichen Segmente sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

### **Investitionen**

Das Geschäftsjahr 2015 wurde genutzt, um 48 weitere Objekte zu erwerben. Im Geschäftsjahr 2015 betragen die Mieterlöse des WCM Konzerns TEUR 10.445.

Mit Stichtag 31. Dezember 2015 betrug der bilanziell erfasste Bestand an als Finanzinvestition gehaltene Immobilien TEUR 501.546.

### **Kapitalmarkt**

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 platzierte die WCM AG zweimal erfolgreich Aktien. Mit Handelsregistereintragung vom 8. Juli 2015 wurden 76.010.706 Stammaktien zum Ausgabepreis von EUR 2,05/Aktie ausgegeben. Am 25. November 2015 hat die WCM AG 10.979.256 neue Aktien zu einem Ausgabepreis von 2,20 EUR/Aktie emittiert.

## Ertragslage

Angaben in TEUR	2015	2014	Veränderung	in %
Mieterlöse	10.445	0	10.445	>100%
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-885	0	-885	n/a
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>9.560</b>	<b>0</b>	<b>9.560</b>	<b>&gt;100%</b>
Fair Value Änderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.904	0	54.904	>100%
Sonstige betriebliche Erträge	3.012	996	2.016	>100%
Personalaufwand	-1.530	-180	-1.350	n/a
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.715	-1.489	-5.226	n/a
Planmäßige Abschreibungen	-359	0	-359	n/a
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>58.872</b>	<b>-673</b>	<b>59.545</b>	<b>n/a</b>
Finanzerträge	136	1	135	>100%
Finanzaufwendungen	-2.212	-209	-2.003	n/a
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>56.796</b>	<b>-881</b>	<b>57.677</b>	<b>n/a</b>
Ertragsteuern	879	2.003	-1.124	-56%
Sonstige Steuern	0	84	-84	-100%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>57.675</b>	<b>1.206</b>	<b>56.469</b>	<b>&gt;100%</b>

Für das Geschäftsjahr 2015 war es das Ziel, weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder einzelne Immobilien zu erwerben. Die erforderliche Liquidität wurde durch Fremdfinanzierungen und Barkapitalerhöhungen beschafft.

Der Vorstand erwartete zu Beginn des Geschäftsjahres ein geringes positives Gesamtergebnis des WCM Konzernes. Die Erwartung wurde dabei deutlich übertroffen. Hauptsächlich wird dabei das Ergebnis durch Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes auf Immobilien getragen (TEUR 54.904).

Im Konzern wurden ein **Ergebnis aus der Vermietung** in Höhe von TEUR 10.445, vor Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten, erwirtschaftet.

Für das Segment „Büro“ betragen die Mieterlöse TEUR 4.694, für das Segment „Einzelhandel“ TEUR 3.899 und für das Segment „Sonstige“ TEUR 1.852.

Das **Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes** betrug im Geschäftsjahr TEUR 54.904. Für das Segment „Büro“ betrug die Nettoaufwertung TEUR 46.980. Im Segment Einzelhandel lag eine Nettoaufwertung in Höhe von TEUR 7.991 vor. Im Segment „Sonstige“ verminderte sich der Wert der Immobilien um TEUR 67.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** setzen sich unter anderem aus einer Mietgarantie für Mietausfälle für das Objekt Bremerhaven (TEUR 672), Schadensersatzansprüchen (TEUR 630) sowie Erträgen aus vertraglichen Schutzklauseln (TEUR 500) zusammen.

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der **Personalaufwand** im Vergleich zum Vorjahr wesentlich auf TEUR 1.530.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Wesentlichen durch die Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien bzw. der Gesellschaften und durch die Aufnahme des operativen Geschäftes im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Transaktionskosten umfassen vor allem die Finanzierungs- und Rechts- und Beratungskosten.

**Erträge aus Steuern** in Höhe von TEUR 879 setzen sich zusammen aus tatsächlichen Gewerbesteuern von TEUR 722, dem ein latenter Steuerertrag von TEUR 1.601 gegenübersteht. Aus der Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab sich infolge der Bildung von passiven latenten Steuern ein Steueraufwand von TEUR 19.974. Mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und der erstmaligen umfassenden Beurteilung der Werthaltigkeit der steuerlichen Verlustvorträge der WCM AG in 2015 auf Basis einer zehnjährigen steuerlichen Ergebnisplanung, wurden aktive latente Steuern von insgesamt TEUR 26.116 angesetzt. Der sich daraus ergebende periodenfremde Steuerertrag betrug TEUR 23.770. Im Vorjahr wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge von TEUR 2.346 angesetzt.

Durch die Aufnahme von Bankdarlehen stiegen erwartungsgemäß die **Finanzaufwendungen** (TEUR 2.212) an.

Das **Konzernergebnis** stieg insbesondere aufgrund der Ergebnisbeiträge aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR 1,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 57,7 Mio. im Jahr 2015. Das unverwässerte Ergebnis pro Aktie liegt bei EUR 0,72 (i.Vj. EUR 0,08).

## Vermögenslage

In TEUR	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>Veränderung</u>	<u>in %</u>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.136	19.376	-8.240	-43%
Kurzfristige Vermögenswerte	19.310	3.935	15.375	>100%
Latente Steueransprüche	10.933	2.380	8.553	>100%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	501.546	17.337	484.209	>100%
Langfristige Vermögenswerte	7.999	861	7.138	>100%
<b>Vermögenswerte</b>	<b>550.924</b>	<b>43.889</b>	<b>507.035</b>	<b>&gt;100%</b>
Kurzfristige Schulden	88.877	5.879	82.998	>100%
Langfristige Schulden	192.465	6.201	186.264	>100%
<b>Schulden</b>	<b>281.342</b>	<b>12.080</b>	<b>269.262</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>269.582</b>	<b>31.809</b>	<b>237.773</b>	<b>&gt;100%</b>

Im Geschäftsjahr stieg das Vermögen im Konzern um TEUR 507.035. Der Anstieg wird dabei wesentlich von den als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** geprägt (Stand zum Stichtag TEUR 501.546).

Für das Portfolio „Green“, dessen Objekte vorwiegend im Raum Dresden und RheinMain angesiedelt sind, betrug der Kaufpreis rund EUR 95 Mio., für das Portfolio „River“ EUR 86 Mio., einen Baumarkt in Olpe EUR 10 Mio., das Objekt „Trevista“ rund EUR 49 Mio., das Objekt „Triangel“ rund EUR 92 Mio und das Portfolio „North“ rund EUR 51 Mio.

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** setzen sich u. a. aus Immobilien, die zum Zwecke der Veräußerung gehalten werden (TEUR 4.185) und nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber Mietern zusammen (TEUR 2.611).

**Latente Steueransprüche** (TEUR 10.933) ergeben sich, nach Saldierung aus der Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die **kurzfristigen Schulden** beinhalten in Höhe von TEUR 71.784 finanzielle Verbindlichkeiten, die aus Zahlungsansprüchen für den Erwerb des Portfolios North resultieren. Darüber hinaus bestehen in Höhe von TEUR 32.180 Verbindlichkeiten, die im Zuge des Erwerbes von Objektgesellschaften übernommen wurden. Die **langfristigen Schulden** werden hauptsächlich durch finanzielle Verbindlichkeiten geprägt (TEUR 187.815).

Das **Eigenkapital** in Höhe von TEUR 269.582 erhöhte sich im Wesentlichen durch zwei Kapitalerhöhungen.

## Finanzlage

In TEUR

Zahlungsflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.546
Zahlungsflüsse aus der Investitionstätigkeit	-352.340
<u>Zahlungsflüsse aus der Finanzierungstätigkeit</u>	<u>346.686</u>
<u>Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</u>	<u>-8.240</u>
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	19.376
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2015</b>	<b>11.136</b>

Der Finanzmittelfonds betrug am Anfang der Periode TEUR 19.376. Wesentliche Zahlungsströme betreffen den Erwerb von Immobilien.

Zahlungsmittelabflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit wurden im Wesentlichen durch den Zahlungsmittelzugang aus der Vermietung und die Verwendung für die betriebliche Tätigkeit einschließlich der Verwaltung geprägt.

Der Erwerb von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften, Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten im Jahr 2015 führte maßgeblich zu einem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 346.686.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde insbesondere durch die Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital finanziert. Einen Bruttoemissionserlös von TEUR 179.976 konnte die WCM AG durch Kapitalerhöhungen verbuchen. Darüber hinaus wurden liquide Mittel durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 192.173 zur Verfügung gestellt. Tilgungen, Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter, Zinszahlungen u.ä. führten insgesamt zu Zahlungsmittelabflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 25.463.

## Gesamtaussage

Die Liquidität im Konzern wurde hauptsächlich durch zwei Faktoren beeinflusst. Zum einen durch die Aufnahme von Zahlungsmitteln durch zwei Kapitalmaßnahmen und zum anderen durch die Aufnahme von Bankdarlehen.

Abflüsse von liquiden Mitteln wurden primär von Investitionen in Finanzimmobilien getragen. Der Konzern ist jederzeit seinen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität im Geschäftsjahr 2015 war gesichert..

### 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

#### 3.1. Risikobericht

##### 3.1.1. Risikomanagementsystem

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 hat die WCM AG erstmalig ein Risikomanagementsystem eingeführt.

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich auf alle Unternehmensbereiche WCM AG und auf alle Beteiligungen und Tochterunternehmen (verbundene Unternehmen).

Ziel des Risikomanagementsystems ist es, Risiken zu erfassen, zu bewerten und abschließend zu steuern. Prozessabhängig erfolgt das Überwachen der Risiken durch den Vorstand, der durch das Risikomanagement in der Überwachung unterstützt wird.

Das Risikomanagementsystem definiert sich durch:

- eine Beurteilung der identifizierten Risiken hinsichtlich deren nicht bestandsgefährdenden oder bestandsgefährdenden Auswirkungen und deren Quantifizierung, falls möglich
- Prozesse, die der Erkennung von Risiken dienen (Risikofrüherkennungssystem)
- eine Dokumentation in Form von Berichten an den Vorstand

Die Risiken werden in Abhängigkeit von Schadenseintrittswahrscheinlichkeit und Größe des Schadens quantifiziert. Dadurch ergeben sich folgende Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensklassen:

Schadensklassen		Eintrittswahrscheinlichkeit	
geringes Risiko	<5% JE	Unwahrscheinlich	<10%
mittleres Risiko	5% ≤ und <25% JE	Möglich	10% ≤ und <50%
hohes Risiko	≥25% des JE	Wahrscheinlich	≥50%

JE=Jahresergebnis

Risiko in Abhängigkeit von Schadenshöhe und Schadenswahrscheinlichkeit:

		Schadenshöhe (SH)			
Hoch		mittel	mittelhoch	hoch	
Mittel		mittelgering	mittel	mittelhoch	
Gering		gering	mittelgering	mittel	
		Eintrittswahrscheinlichkeit (EW)			
		Unwahrscheinlich	Möglich	Wahrscheinlich	

Brutto-Betrachtung

## Risikoidentifikation

Unabhängig von der Risikobedeutung für die WCM AG werden zunächst alle Risiken des Unternehmens identifiziert, analysiert und bewertet.

Zur Identifikation wird eine regelmäßige Besprechung mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern der WCM AG durchgeführt, bei der mögliche (neue) Risiken besprochen werden. Dies dient vor allem der Erkennung von projektspezifischen Risiken bei anstehendem Erwerb von neuen Objekten oder Gesellschaften. Viermal jährlich zum Ende eines jeden Quartals erfolgt eine vollständige Überprüfung, Aufnahme und Inventarisierung aller Risiken.

Darüber hinaus wird die Risikoidentifikation durch eine quartalsweise Befragung der Mitarbeiter und durch die Steuerung des Risikoverantwortlichen ermöglicht.



## **Risikobewertung**

Die Bruttobewertung der Risiken erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe. Den identifizierten Risiken stehen Risikosteuerungsmaßnahmen entgegen, die das Bruttoisiko mindern können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen führt zum Nettoisiko.

Zur Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit wird ein bestimmter Zeitraum betrachtet. Es erfolgt eine Einstufung in Kategorien in Abhängigkeit davon, ob und wie häufig das Ereignis innerhalb des festgelegten Zeitraums eines Jahres wahrscheinlich eintritt.

Risiken können sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet werden. Die Einstufung der Schadenshöhe ist somit anhand mehrerer Risikodimensionen möglich, wie etwa finanzieller Schäden oder Reputationsschäden.

Der finanzielle Schaden bezieht sich auf negative Ertrags- und Liquiditätseffekte, die zunächst anhand der Auswirkung auf das Periodenergebnis nach IFRS des WCM Konzerns gemessen werden.

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wird neben der Betrachtung auf Konzernebene und damit des aggregierten Ergebnisses, auch auf Einzelfallrisiken hingewiesen, die sich auf Ebene der Tochterunternehmen ergeben können.

## **Festlegung von Frühwarnindikatoren für bestandsgefährdende Risiken**

Für möglichst jedes bestandsgefährdende Risiko wird ein Frühwarnindikator definiert. Frühwarnindikatoren können bestimmte Faktoren, Größen oder Kennzahlen sein und signalisieren die Veränderung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. der Schadenshöhe eines Risikos und können somit auf ein mögliches Eintreten eines Schadens hinweisen.

Für jeden Frühwarnindikator sind vom Risikoeigner und ggf. Risikoverantwortlichen folgende Kriterien festzulegen: Schwellenwerte und Überwachungsfrequenz. Schwellenwerte stehen im direkten Zusammenhang mit den Frühwarnindikatoren und müssen im Vorfeld vom Risikoeigner und ggf. Risikoverantwortlichen definiert werden.

## **Berichterstattung**

Der Risikomanager berichtet quartalsweise in Schriftform an den Vorstand. Der Vorstand

unterrichtet den Vorsitzenden des Aufsichtsrats quartalsweise über die Lage und die Risiken des Unternehmens. Bestandteil dieser regelmäßigen Berichterstattung ist auch ein Risikobericht, der mindestens die bestandsgefährdenden Risiken darstellt.

Eine Risiko-Ad-hoc-Berichterstattung ist gewährleistet. Sie erfolgt auf Basis der Überwachung von Frühwarnindikatoren und deren definierten Schwellenwerten. Überschreitet ein Indikator den festgelegten Schwellenwert, so hat der Risikomanager umgehend den Vorstand zu informieren.

Anteilseigner und Kreditgeber können durch die externe Berichterstattung über bestandsgefährdende Risiken sowie diesen gegenüberstehenden Chancen informiert werden.

### **3.1.2. Risikobericht und Einzelrisiken**

#### **Generelle Risiken**

Die WCM Gruppe ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abhängig, die erheblichen Einfluss auf die Profitabilität der WCM AG haben können.

Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Die zukünftigen Immobilienstandorte des WCM Konzerns könnten an Attraktivität verlieren. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren in einigen Regionen gestiegen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise in diesen Regionen wieder sinken.

Das Risiko wird als „mittelgering“ eingestuft.

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass die WCM Gruppe sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen und es für die WCM Gruppe schwierig wird, Immobilien zu einem akzeptablen Preis zu erwerben. Der Konzern muss bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ermessensbehaftete Bewertungsannahmen vornehmen, die bei zukünftiger Veränderung zu einer niedrigeren Bewertung der Gewerbeimmobilien führen können.

Das Risiko wird als „mittelgering“ eingestuft.

Die WCM Gruppe ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung des Immobilienbestandes ausgesetzt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der WCM Gruppe beruht auf einem hohen Fremdkapitaleinsatz. Ein Anstieg des Marktzinsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei Refinanzierungen die Finanzierungskosten erhöhen.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die tägliche Verwaltung von Daten in einer digitalisierten Arbeitsumgebung, erfordert besonders hohe Ansprüche an den Datenschutz. Aus diesem Grunde und um den gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, die bei Pflichtverletzungen zu Strafzahlungen führen können, hat sich die WCM Gruppe entschlossen, einen Datenschutzbeauftragten zu ernennen. Dieser ist für das Erstellen von Richtlinien, das regelmäßige Prüfen des Einhaltens des Datenschutzes sowie das Bereitstellen von Informationen zum Datenschutz an andere Mitarbeiter verantwortlich.

Das Risiko wird als „gering“ eingestuft.

Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der WCM AG auswirken. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte die zukünftige Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge der WCM AG ganz oder teilweise entfallen.

### **Spezifische Risiken**

Die Fair Value Bilanzierung der Immobilien kann negative Wertanpassungen nach sich ziehen. Um eine aktuelle und unabhängige Bilanzierung zu gewährleisten, lässt die WCM Gruppe den Immobilienbestand mindestens alle 6 Monate durch einen unabhängigen externen Gutachter bewerten. Das periodische Erfassen der Wertänderungen gewährleistet ein frühzeitiges Erkennen von negativen Wertänderungen.

Aufgrund der niedrigen Leerstände und dem aktiven Vermietungsmanagement ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine signifikant geänderte Bewertung des Immobilienbe-

standes. Die WCM Gruppe hat zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Abwertungsbedarf ermittelt.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die Insolvenz von Mietern kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Durch sorgfältige Bonitätsprüfungen und Verteilung der Gesamtmietfläche auf viele Mieter wird dieses Risiko verringert. Der Leerstand wird durch ein aktives und professionelles Mietmanagement minimiert. Das Ausfallrisiko von Forderungen wird zum Ende des Berichtsjahres als mittel eingeschätzt. Für das Objekt Bremerhaven, dessen größter Mieter Insolvenz angemeldet hat, liegt eine Mietgarantie vor, die dieses Bonitätsrisiko vollständig abdeckt. Die Bonität des Garanten wird als sehr gut eingeschätzt.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2015 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 285.056 bezüglich Körperschaftsteuer und TEUR 263.750 bezüglich Gewerbesteuer. Die Nutzungsdauer der Verlustvorträge ist nicht begrenzt.

Die Übertragung von Stimmrechtsanteilen von mehr als 25 % innerhalb eines Fünfjahreszeitraums kann zu einem teilweisen Wegfall der bestehenden körperschafts- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge führen. Bei einer Übertragung von mehr als 50 % der Stimmrechtsanteile könnten auch die gesamten steuerlichen Verlustvorträge wegfallen.

Bis zum 31. Dezember 2015 bestand kein bedeutsames Risiko des Verlustes der Verlustvorträge. Nach dem Bilanzstichtag hat sich das Risiko bedingt durch einen neuen Anteilseigner signifikant erhöht. Wir verweisen auf den Nachtragsbericht.

Das Risiko wird als „mittelgering“ eingestuft.

Der Gesellschaft können empfindliche Bußgelder und/oder erhebliche Reputationsschäden aus laufenden Rechtsstreitigkeiten drohen. Für das Geschäftsjahr 2015 lagen keine Klagen gegen die Gesellschaft vor.

Das Risiko wird als „gering“ eingestuft.

Der WCM Konzern ist abhängig von rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Brandschutzes, des Umweltschutzes, des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten wirken sich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen aus. Hinweise auf derartige Negativereignisse lagen für den Berichtszeitraum nicht vor.

Das Risiko wird als „mittelgering“ eingestuft.

Die Geschäftstätigkeit der WCM Gruppe beruht auch auf dem Einsatz von Fremdkapital. Der WCM Konzern ist dem Risiko von Negativverpflichtungen aus Darlehen („Covenants“) ausgesetzt. Für die bestehenden Finanzierungen durch Darlehen sind marktübliche Covenants vereinbart worden. Im Berichtszeitraum wurden die Covenants zu allen Berichtsterminen eingehalten.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

### **Erwerbspezifische Risiken**

Die WCM AG hat im Jahr 2015 Immobilien in Form von „asset deals“ und „share deals“ erworben. Die Immobilien befinden sich in verschiedenen deutschen Bundesländern. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben werden, die frei von wesentlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken sind. Bei diesen Erwerben wurde wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen einer „legal due diligence“, die durch renommierte Anwaltsbüros durchgeführt wurde, hat die WCM AG die Mietverträge, die Grundbuchsituation sowie die baurechtlichen und planungsrechtlichen Aspekte eingehend auf Risiken überprüfen lassen. Die technischen Details der Objekte in Hinsicht auf Brandschutz, Sicherheitsprobleme und Renovierungsstau wurden ebenfalls durch renommierte Fachfirmen überprüft. Schließlich hat die WCM AG zu allen Grundstücken Bewertungsgutachten von externen Gutachtern (Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield) eingeholt. Die Verträge wurden erst nach sorgfältiger und zufriedenstellender Auswertung der vorgenannten Unterlagen abgeschlossen.

Die WCM AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieser

Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Gruppe muss die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Leerstand, Insolvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der WCM AG verschlechtern.

### **Gesamtaussage**

Der Vorstand der Gesellschaft schätzt die Risiken für das Geschäftsjahr als gering ein. Eine Existenzgefährdung für das Jahr 2015 sowie mit Hinsicht auf das Geschäftsjahr 2016 wurde nicht verzeichnet.

Vorrangiges Ziel im Zuge der Wiederaufnahme des operativen Geschäftes war die erstmalige Erfassung und Minderung von hohen und mittleren Risiken. Für diese wurden ausreichende Vorsichts- und, so gegeben, Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Risiken haben weder auf Ebene des Konzernes noch der Tochtergesellschaften das Kriterium der Bestandsgefährdung erfüllt.

### **3.2. Chancen**

Chancen ergeben sich für aus der Minimierung von Leerständen und steigenden Mieten.

Finanzierungsseitig kann der Konzern von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge.

Die Immobilienexpertise des Vorstandes ist maßgeblich entscheidend für die erfolgreichen Investitionen. Auch hier kann der Konzern zukünftig von vorteilhaften Investitionen profitieren.

Die WCM Gruppe verfügt über ein breit gefächertes deutschlandweites Portfolio. Ein aktives Asset- sowie Property Management optimieren den Bestand fortlaufend vorteilhaft nutzen.

Bedingt durch den hohen WALT von ca. 9,4 Jahren zum Stichtag sind die Mieterträge des Konzerns auch zukünftig gesichert.

Aufgrund der positiven konjunkturellen Prognosen für die deutsche Wirtschaft in den

nächsten Jahren geht die WCM Gruppe weiterhin von einer Erweiterung des Bestandes bei gleich bleibenden oder sinkenden Leerständen aus.

### **Internes Kontrollsystem**

Die WCM AG hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchenüblicher Standards ein Internes Kontrollsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess eingerichtet. Es ist Ziel und Zweck des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems zum Rechnungslegungsprozess, sicherzustellen, dass die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden. Das implementierte System überwacht Risiken des Rechnungslegungsprozesses und umfasst Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung und verfügt über folgende wesentliche Merkmale:

Die Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstrukturen der WCM AG sind klar und transparent geregelt. Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element im Rechnungslegungsprozess. Der Rechnungslegungsprozess wird durch IT-Standard-Software unterstützt. Ein Zugriffs- und Berechtigungskonzept bildet die Befugnisse laut den internen Richtlinien ab. Im Konzern besteht ein integriertes zentrales Rechnungswesen. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben unterliegen regelmäßigen Prüfungen und Aktualisierungen.

Es ist geplant, eine Konzernrevision aufzubauen. Sie wird in Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat die Funktionstüchtigkeit des Internen Kontrollsystems gewährleisten.

### **3.3. Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet der Vorstand ein positives Ergebnis vor Steuern und vor dem Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes im niedrigen zweistelligen Millionenbereich. Bei Durchführung von Kapitalmaßnahmen kann dieses Ergebnis jedoch durch entsprechende Aufwendungen reduziert ausfallen. Geplant ist es für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Der Bestand an Immobilien soll stetig erweitert werden. Gemessen am Bruttovermögenswert („Gross Asset Value“) der bestehenden Immobilien wird das Portfolio voraussichtlich um mindestens 20 % wachsen. Je nach Attraktivität potentieller Investments kann hiervon deutlich abgewichen werden. Basis für das Erweitern des Immobilienbestandes ist das Sondieren der zurzeit bestehenden Immobilienpipeline. Mögliche entstehende Transaktionskosten können das Ergebnis maßgeblich beeinflussen.

Eine ungefähre Parität der Mieterlöse in den Segmenten Einzelhandel und Büro ist geplant.

Zu Beginn des Jahres 2016 wurden weitere Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2016 sind keine wesentlichen Veränderungen der Mitarbeiter (die Anzahl der Mitarbeiter inklusive des Vorstands zum Bilanzstichtag betrug 22) geplant. Sollte sich das Portfolio signifikant vergrößern, sind weitere Einstellungen erforderlich.

Ziel der Abteilung Asset Management ist es, den Leerstand über das Portfolio hinweg zu verringern. Falls notwendig, ist darüber hinaus geplant, bestehende Mietverträge zu verbesserten Bedingungen zu verlängern. Das Team der Abteilung Asset Management minimiert über eine aktive Verwaltung den bestehenden Leerstand. Ein mögliches Risiko stellt eine schlechter als erwartete konjunkturelle Entwicklung in Deutschland dar.

Investitionen in den Immobilienbestand sind punktuell und in Abhängigkeit der Bedürfnisse der Mieter geplant. Vereinbarungen in Bankdarlehensverträgen verpflichten darüber hinaus dazu, regelmäßige Investitionen in den Bestand zu tätigen.

Der Konzern verfügt über steuerliche Verlustvorträge per 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 263.750 (Gewerbsteuer) bzw. TEUR 285.056 (Körperschaftsteuer). Die für 2016 erwarteten Überschüsse können unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung mit diesen Verlustvorträgen verrechnet werden und mindern so die steuerliche Belastung der Gesellschaft.

Die WCM AG als Konzernobergesellschaft verfügt darüber hinaus über ein steuerliches Einlagekonto mit einem Betrag von EUR 1.304 Mio. Dies ermöglicht es, zukünftige Ausschüttungen an die Aktionäre in Abhängigkeit von deren persönlicher Steuersituation ohne Abzug von Quellensteuern vorzunehmen.



Es ist angestrebt, den WALT des Immobilienportfolios von zurzeit ca. 9,4 Jahren zu halten. Für das Loan-to-Value Verhältnis rechnet der Konzern mit einem Verhältnis von ca. 55 %. Es wird versucht einen FFO (Funds from Operations) von über EUR 18 bis 21 Mio. zu erreichen. Angestrebt ist, einen NAV (Net Asset Value) von EUR 246 Mio. oder mehr zum Ende des Jahres zu bilanzieren.

### **Gesamtaussage**

Vor Steuern und dem Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes erwartet der Vorstand ein positives Jahresergebnis im niedrigen zweistelligen Millionenbereich für das Geschäftsjahr 2016. Begründet durch das positive Steuern der Portfolio-kennzahlen erwartet der Vorstand eine Steigerung des Ergebnisses bei gleichzeitigem Optimieren des Bestandportfolios.

## **4. Corporate Governance**

### **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite der WCM AG unter <http://www.wcm.de/de/investoren/corporate-governance/> eingestellt. Die folgenden Sachverhalte werden detailliert ausgeführt.

### **Anteil von Frauen in Aufsichtsrat und Vorstand**

Der Aufsichtsrat der WCM AG legt für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von einem Mitglied fest. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 12. Oktober 2015 hat eine Frau in den Aufsichtsrat gewählt. Die erste Frist bis zur Erreichung der Zielgröße wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit zwei Jahren festgelegt.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM AG legt der Aufsichtsrat eine Mindestquote von Null fest, da der Vorstand aus nur zwei Personen besteht und in seiner jetzigen Zusammensetzung erst seit 2014 bzw. 2015 im Amt ist. Eine Frist für die Erreichung dieser Zielgröße braucht nicht festgelegt zu werden. Eine Überprüfung der Zielgröße erfolgt nach Ablauf der erstmals festzulegenden Frist, also zum 30. April 2017.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands hat der Vorstand nach § 76 Abs. 4 AktG Zielgrößen festzulegen. Die WCM AG ist eine Gesellschaft mit wenigen Mitarbeitern und nur einer Führungsebene unter dem Vorstand. Daher hat der Vorstand für die Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Mindestquote von Null festgelegt. Die Überprüfung der Zielgröße erfolgt nach Ablauf der erstmals festzulegenden Frist, also zum 30. April 2017.

### **Vergütungssystem des Vorstandes**

Die Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt. Dieser beschließt ebenfalls das Vergütungssystem und überprüft es.

Die Bezüge sollen in einem angemessenem Verhältnis zur erbrachten Leistung der Vorstandsmitglieder stehen. Dies bezieht sich sowohl auf persönliche Leistung, wirtschaftlichem Erfolg und zukünftigen Entwicklungen der Gesellschaft.

Die Vergütungsstruktur (Optionen) basiert dabei besonders auf mittelfristigen Verhal-

tensanreizen und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Zusätzlich soll sie eine wettbewerbsfähige Vergütung erlauben.

Den Mitgliedern des Vorstandes wird die Grundvergütung monatlich in gleichen Teilen ausgezahlt. Zu der Grundvergütung erhielt im Jahr 2015 der Vorstandsvorsitzende Optionen (2.000.000 Stück), deren Sperrfrist eine Dauer von vier Jahren beträgt. Die mehrjährige Bindungsfrist soll gewährleisten, dass ein mittelfristiger Bezug zwischen Leistung und Vergütung des Vorstandes hergestellt wird. Variable Vergütungsbestandteile darüber hinaus bestehen nicht.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die WCM AG seit dem 1. Januar 2015 den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 bzw. ab deren Geltung in der Fassung vom 5. Mai 2015 entsprochen hat. Dies gilt vorbehaltlich der nachfolgend aufgeführten Ausnahmen der Vergütung:

Nr. 4.2.3 Absatz 2 Satz 2 des Kodex sieht vor, dass die monetäre Vergütung der Vorstandsmitglieder fixe und variable Bestandteile enthalten soll. Dieser Empfehlung wurde im Geschäftsjahr 2015 noch nicht vollständig entsprochen, weil der Aufsichtsrat zunächst die Entwicklung der Gesellschaft nach der Anfang 2015 erfolgten Wiederaufnahme des operativen Geschäfts abwarten wollte. Ab dem 1. Januar 2016 werden weitere variable Vergütungsbestandteile für die beiden Mitglieder des Vorstands eingeführt. Damit werden die Anforderungen des Kodex erfüllt.

## Vergütung des Vorstands

	Stavros Efremidis				Frank Roseen				Dr. Manfred Schumann			
	01.01.2015-31.12.2015		2014		01.09.2015-31.12.2015		2014		01.01.2015-12.02.2015		2014	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Gewährte Zuwendungen	300	300	0	0	120	120	0	0	61	61	180	180
Festvergütung in TEUR	0	0	6	6	35	35	0	0	0	0	4	4
Nebenleistungen in TEUR	300	300	6	6	155	155	0	0	61	61	184	184
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	300	300	6	6	155	155	0	0	61	61	184	184
Gesamtvergütung in TEUR	300	300	6	6	155	155	0	0	61	61	184	184
Anzahl der zugewiesenen Optionen	2.000.000	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beizulegender Zeitwert der Optionen in TEUR	1.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung in TEUR	1.832	300	6	6	155	155	0	0	61	61	184	184
Zufluss für das Berichtsjahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	300	300	6	6	155	155	0	0	61	61	234	234
Festvergütung in TEUR	0	0	6	6	0	0	0	0	0	0	50	50
Nebenleistungen in TEUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Einjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung in TEUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 2.048 (Vorjahr: TEUR 190). Der beizulegende Zeitwert der Optionen wurde mit Hilfe eines externen Bewerter mit einem Binomialmodell, dessen allgemeiner Ansatz auf den Arbeiten von Cox, Ross und Rubinstein (1979) basiert, ermittelt. Die Zuflüsse des Vorstands im Berichtsjahr betragen TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 190).

## **Fixe Jahresgrundvergütung**

Die Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt.

## **Aktienkursbasierte Vergütung**

Der Vorstand nimmt am Optionsprogramm für Führungskräfte teil (mit abweichend vom allgemeinen Führungskräfteprogramm strukturierten Parametern). Die gewährten Optionen können frühestens nach vier Jahren ausgeübt werden. Es muss ein Immobilienportfolio von mindestens EUR 250 Mio. erreicht werden.

## **Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit**

Die beiden Mitglieder des Vorstands haben in ihren Verträgen jeweils eine Klausel dahingehend, dass sie berechtigt sind, das Dienstverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn eine „Change of Control“ im Sinne von Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex eingetreten ist.

Die Mitglieder des Vorstands erhalten dann als Abfindung drei Jahresvergütungen, wobei Bemessungsgrundlage die Gesamtvergütung des Vorstands im abgelaufenen Jahr ist.

Der Dienstvertrag von Herrn Stavros Efremidis endet am 30. September 2017. Der Vertrag mit Frank Roseen endet am 31. August 2020.

## **Vergütung des Aufsichtsrats**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ab dem 1. Januar 2015 eine feste jährliche Vergütung von TEUR 15, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages.

Falls während der laufenden Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats der Konzernabschluss der Gesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von mindestens TEUR 10.000 ausweist, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der im vorstehendem Absatz genannten festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 50 % seiner festen jährlichen Vergütung.

Erreicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mindestens TEUR 20.000, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 100 % seiner festen jährlichen Vergütung. Werden während der laufenden Amtsperiode des Aufsichtsrats beide vorgenannten Zielgrößen erreicht, wird nur die höhere Zusatzzahlung gewährt. Die Zusatzzahlung wird für die gesamte laufende Amtsperiode nur einmal gezahlt und wird nach Beendigung der Hauptversammlung, mit deren Ablauf die Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats endet, gewährt.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Jahr 2015 TEUR 264 (TEUR 129 feste jährliche Zahlung, TEUR 135 Zusatzzahlung für das Erreichen von Unternehmenszielen). Reisekosten entstanden in Höhe von TEUR 3.

Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates (Herrn Rainer Laufs) werden TEUR 45 gewährt, dem stellvertretenden Vorsitzenden (Herrn Bernd Günther) TEUR 30. Weitere Mitglieder (Karl Ehlerding, Thomas Hechtfischer, Arthur Wiener) erhalten TEUR 15 für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat. Frau Nicola Sievers wird zeitanteilig mit TEUR 3,4 und Herr Christoph Kroschke mit TEUR 5,3 vergütet.

### **Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern**

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 1,88 % der Aktien der Gesellschaft. Herr Frank Roseen hielt 0,39 % aller Stimmrechtsanteile.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten folgende Stückzahlen an Aktien:

- Herr Rainer Laufs: 10.000 Aktien
- Herr Bernd Günther: 35.800 Aktien
- Herr Karl Ehlerding: 1.700.000 Aktien
- Herr Thomas Hechtfischer: 0 Aktien
- Herr Arthur Wiener: 47.700 Aktien
- Frau Nicola Sievers: 36.000 Aktien

## **Angaben nach § 289 Absatz 4 HGB**

Die der WCM AG gemäß § 289 Abs. 4 Nr. 1 - 9 HGB obliegenden ergänzenden Angaben werden wie folgt gemacht:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der WCM AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 120.772.500 und ist in 120.772.500 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt **(Nr. 1)**.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen unseres Wissens nach nicht. **(Nr. 2)**.

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen, bestehen nicht zum, jedoch nach dem Bilanzstichtag **(Nr. 3)**. Wir verweisen hier auf den Anhang der WCM AG.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden **(Nr. 4)**. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle von am Kapital beteiligten Arbeitnehmern der WCM AG liegt nicht vor **(Nr. 5)**.

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 der Satzung der WCM AG. Danach besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern; der Aufsichtsrat bestimmt im Übrigen die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG **(Nr. 6)**.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der WCM AG im Umfang von bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung des Vorstands bestehenden Grundkapitals zu erwerben **(Nr. 7)**.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor **(Nr. 8)**. Mit den Vorständen und leitenden Mitarbeitern wurden Change of Control Vertragsvereinbarungen getroffen.

Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen **(Nr. 9)**.

## 5. Nachtragsbericht

Am **8. Januar 2016** wurde für die Immobilien des Projektes North ein noch ausstehender Auszahlungsbetrag durch die kreditvergebende Bank in Höhe von TEUR 70.200 beglichen. Im Zuge dessen erwarb die Gesellschaft Anteile an drei weiteren Objektgesellschaften des Portfolios North.

Am **1. Februar 2016** hat die DIC Asset AG bekannt gegeben, dass die Tochterunternehmen:

- DIC OF RE 2 GmbH
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien
- Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG
- DIC Grund- und Beteiligungs GmbH
- DIC Capital Partners (Europe) GmbH
- DICP Capital SE
- GCS Verwaltungs GmbH

sowie:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt

am 26. Januar 2016 und 27. Januar 2016 unter anderem die Schwellen von 10 % und 20 % an der WCM-AG überschritten haben.

Im Handelsregister wurde das Bedingte Kapital 2015 (EUR 3,3 Mio.) am **22. Januar 2016** eingetragen. Am **15. Februar 2016** wurde das Bedingte Kapital 2015 II (EUR 40,0 Mio.) eingetragen. Das Genehmigte Kapital 2015 (EUR 6,2 Mio.) wurde am **25. Februar 2016** eingetragen.

Aus der Aufnahme eines Kredites zur Finanzierung einer Immobilie in Berlin flossen der Gesellschaft am **29. Februar 2016** liquide Mittel in Höhe von TEUR 19.725 zu.

Die Gesellschaft hat mit Datum vom **1. März 2016** einen Mietvertrag über weitere Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von rund vier Jahren und begann am 1. März 2016 und endet am



31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für den Zeitraum beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen TEUR 392.

Frankfurt am Main, 22. April 2016

---

**Stavros Efremidis**  
**CEO**  
**Vorstandsvorsitzender**

---

**Frank Roseen**  
**CFO/CIO**



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 25. April 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer



Kunisch  
Wirtschaftsprüfer

