

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018 DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ- AKTIENGESELLSCHAFT, FRANKFURT AM MAIN

WCM

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	3
BILANZ.....	4
1. ALLGEMEINES	6
2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	7
3. AKTIVA.....	9
4. PASSIVA.....	10
5. ERTRÄGE	13
6. AUFWENDUNGEN.....	13
7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE	14
8. WESENTLICHE AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN.....	14
9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN..	15
10. NACHTRAGSBERICHT	16
11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE	17
12. ANZAHL MITARBEITER.....	17
13. VORSTAND	17
14. AUFSICHTSRAT.....	18
15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	20
16. ANTEILSBESITZLISTE	22
17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG.....	24
18. CORPORATE GOVERNANCE	24
19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT.....	24
ANLAGESPIEGEL	26
BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS	28
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	1.143.014,54	7.352
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>443.239,07</u>	<u>886</u>
	1.586.253,61	8.238
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	220.289,12	2.682
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	261.435,44	8.895
b) Soziale Abgaben	33.862,18	384
	<u>295.297,62</u>	<u>9.279</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	189.648,05	199
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.133.064,02</u>	<u>10.656</u>
	-1.252.045,20	-14.578
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.798.710 (Vj. TEUR 2.201)	3.798.709,53	2.201
8. Erträge aus Gewinnabführung	0,00	1.487
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.552.641 (Vj. TEUR 5.864)	8.663.024,55	5.974
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen EUR 4.672.445 (Vj. TEUR 748)	4.680.501,85	1.073
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	1.034
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>211.000,00</u>	<u>0</u>
13. Ergebnis nach Steuern	6.318.187,03	-7.023
14. Sonstige Steuern	<u>901,00</u>	<u>2</u>
15. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	6.317.286,03	-7.025
16. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag) aus dem Vorjahr	<u>-512.683,85</u>	<u>6.512</u>
17. Bilanzgewinn/-verlust	<u><u>5.804.602,18</u></u>	<u><u>-513</u></u>

WCM

BILANZ

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		107.229,00	164
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		512.173,00	634
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.172.572,36		108.173
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	197.131.989,31		190.920
3. Sonstige Ausleihungen	<u>4.194.098,10</u>		<u>4.189</u>
		309.498.659,77	303.281
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.621,00		1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	160.195.492,83		154.519
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.647.091,54</u>		<u>970</u>
		161.846.205,37	155.490
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.690.231,79	1.405
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		63.568,85	75
		<u>481.718.067,78</u>	<u>461.050</u>

BILANZ

zum 31. Dezember 2018

PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		136.802.552,00	136.803
Bedingtes Kapital: EUR 68.400.000,00 (Vj. TEUR 68.400)			
II. Kapitalrücklage		106.996.294,55	106.996
III. Bilanzgewinn/-verlust		<u>5.804.602,18</u>	<u>-513</u>
		249.603.448,73	243.286
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	211.000,00		0
2. Sonstige Rückstellungen	<u>453.304,99</u>		<u>1.877</u>
		664.304,99	1.877
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28,63		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		235
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	231.418.724,72		215.428
4. Sonstige Verbindlichkeiten	31.560,71		224
davon aus Steuern EUR 31.560,71 (Vj. TEUR 211)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. TEUR 5)			
		<u>231.450.314,06</u>	<u>215.887</u>
		<u>481.718.067,78</u>	<u>461.050</u>

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

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Verwaltung von in- und ausländischen Beteiligungen an Immobilien und Immobiliengesellschaften, einschließlich der Entwicklung, Vermietung und Verpachtung der Immobilien, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

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

Der Bericht über die Lage der AG und die Lage des Konzerns ist nach § 315 Abs. 3 HGB zusammengefasst.

Der Jahresabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM AG für das Geschäftsjahr 2018 werden beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Jahresabschluss der WCM AG sowie der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2018 stehen auch im Internet unter www.wcm.de zur Verfügung.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Aufgrund des Beherrschungsvertrages mit der TLG IMMOBILIEN AG, der Konzerndienstleistungen der TLG IMMOBILIEN AG an die einzelnen Tochtergesellschaften des WCM-Konzerns und des Betriebsübergangs der WCM-

Mitarbeiter von der WCM AG auf die TLG IMMOBILIEN AG im Februar 2018 ist die Vergleichbarkeit zum Vorjahr nur eingeschränkt möglich.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt, soweit nicht anders dargestellt.

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800 (EUR 150 bis 31. Dezember 2017) sind im Jahr des Zugangs (Anschaffung nach dem 31. Dezember 2017) voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter (Anschaffung vor dem 31. Dezember 2017) mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000 wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen und pauschalierend jeweils 20 % p. a. im Zugangsjahr und den vier darauffolgenden Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Bei den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen handelt es sich mehrheitlich um Anteile und Ausleihungen an bestandshaltende Gesellschaften.

WCM

Wesentliche Werttreiber der beizulegenden Werte sind damit die beizulegenden Zeitwerte der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Immobilienwerte werden von einem externen Gutachter im Rahmen eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells ermittelt und beruhen unter anderem auf zukunftsorientierten, d.h. ermessensbehafteten, Schätzungen.

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

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

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

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

Das **Grundkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. AKTIVA

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

Die entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten, umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware.

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

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen Darlehen an Tochtergesellschaften, womit diese im Wesentlichen Darlehen gegenüber Kreditinstituten ablösen konnten. Die Darlehen an die Tochtergesellschaften haben einen Zinssatz zwischen 1,67% p.a. und 2,67% p.a. sowie eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024.

Die **sonstigen Ausleihungen** sind Darlehen an Minderheitsgesellschafter der Beteiligungsgesellschaften (Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville am Rhein-Raenthal, in Höhe von TEUR 1.730 (Vj. TEUR 1.725), River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 828 (Vj. TEUR 828) sowie die Ehlerding Stiftung, Hamburg, in Höhe von TEUR 1.636 (Vj. TEUR 1.636)).

Das erstgenannte Darlehen wird mit 2,2% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021. Das Darlehen, das an die River Beteiligungs GmbH vergeben wurde, wird mit 2,2% p.a. verzinst. Die Laufzeit ist unbegrenzt. Das letztgenannte Darlehen wird mit 2,2% p.a. verzinst. Die Rückzahlung erfolgt in einer Summe, sobald die Ehlerding Stiftung nicht mehr an den Gesellschaften beteiligt ist.

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

WCM

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** enthalten Darlehen für den Erwerb von Objektgesellschaften, weiterbelastete Projektkosten und sonstige Leistungsbeziehungen mit Tochtergesellschaften innerhalb des WCM Konzerns. Diese Rahmen-Darlehensverträge in Höhe von TEUR 160.033 (Vj. TEUR 153.965) sind kurzfristig. In den Forderungen sind zudem Forderungen aus Cashpooling in Höhe von TEUR 162 (Vj. TEUR 0) enthalten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen im Wesentlichen weitere kurzfristige Darlehen an Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften (TEUR 867), sowie Steuerforderungen (TEUR 710).

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 64) enthält im Wesentlichen Vorauszahlungen an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

4. PASSIVA

Die WCM AG ist mit einem **Grundkapital** von TEUR 136.803 ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 136.802.552 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil je Aktie von EUR 1,00.

Bewegungen des Eigenkapitals

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
I. Gezeichnetes Kapital	136.802.552,00	136.802.552,00	0,00
II. Kapitalrücklage	106.996.294,55	106.996.294,55	0,00
III. Bilanzgewinn	5.804.602,18	-512.683,85	6.317.286,03
Summe	249.603.448,73	243.286.162,70	6.317.286,03

Die **Kapitalrücklage** ist in voller Höhe gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ausgewiesen.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu

68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

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

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

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** in Höhe von TEUR 453 (Vj. TEUR 1.877) betreffen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 210), Rückstellungen für Abschluss- und Prüfkosten (TEUR 135) sowie Aufsichtsratsbezüge (TEUR 108).

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Laufzeiten:

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2018				31.12.2017			
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	235	235	0	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	231.419	34.935	0	196.484	215.428	24.508	0	190.920
sonstige Verbindlichkeiten	32	32	0	0	224	224	0	0
Summe	231.450	35.050	0	196.400	215.887	24.967	0	190.920

Besicherungen von Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (TEUR 231.419, Vj. TEUR 215.428) betreffen in Höhe von TEUR 196.484 (Vj. TEUR 190.920) Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG. Darüber hinaus bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten aus Rahmen-Darlehensverträge in Höhe von TEUR 23.210 (Vj. TEUR 24.508) sowie Cashpooling-Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.725 (Vj. TEUR 0).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** bestehen im Wesentlichen aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2018 über **steuerliche Verlustvorträge** in Höhe von voraussichtlich EUR 450 Mio. Davon entfallen EUR 287 Mio. auf die Körperschaftsteuer sowie EUR 163 Mio. auf die Gewerbesteuer. Aktive latente Steuern ergeben sich insbesondere aufgrund der genannten steuerlichen Verlustvorträge. Bei der Bewertung wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vj. 31,925 %) zugrunde gelegt. Die aktiven latenten Steuern werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs.1 S. 2 HGB nicht angesetzt.

5. ERTRÄGE

Die **Umsatzerlöse** in Höhe von TEUR 1.143 (Vj. TEUR 7.352) enthalten TEUR 844 (Vj. TEUR 5.708) aus der Objektbewirtschaftung.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in von Höhe TEUR 443 betreffen TEUR 388 (Vj. TEUR 251) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Erträge aus Beteiligungen ergeben sich aus Erträgen aus der Beteiligung an Personengesellschaften (TEUR 3.590) und Kapitalgesellschaften (TEUR 209).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 8.663. Davon entfallen TEUR 8.553 auf verbundene Unternehmen, wovon wiederum TEUR 3.867 Zinsen für Ausleihungen betreffen.

6. AUFWENDUNGEN

Der **Materialaufwand** umfasst die an verbundene Unternehmen unmittelbar umsatzbezogen weiterbelastbaren Kosten im Wesentlichen Rechts- und Beratungs-, Miet- und Werbeaufwendungen. Umlagefähige Personalkosten werden in den Personalaufwendungen ausgewiesen.

Der im Geschäftsjahr 2018 deutlich niedrigere **Personalaufwand** ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der Mitarbeiter das Unternehmen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 verlassen hat. Im Februar 2018 sind die letzten Mitarbeiter zur Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN übergegangen, sodass die WCM AG keine eigenen Mitarbeiter mehr beschäftigt.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens betragen TEUR 190 (Vj. TEUR 199).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 289 TEUR, Vorjahr TEUR 6.614), Aufwendungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG

WCM

IMMOBILIEN (TEUR 417, Vorjahr TEUR 0), Mietaufwendungen (TEUR 438, Vorjahr TEUR 456) sowie im Übrigen sonstige Aufwendungen.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** resultieren im Wesentlichen aus Zinsen an verbundene Unternehmen (TEUR 4.672, Vj. TEUR 748).

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die WCM AG haftet gegenüber denjenigen verbundenen Unternehmen, für die für Zwecke der Befreiungsregelung nach § 264 (3) HGB eine Einstandspflicht erklärt wurde, in Höhe der bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Die WCM AG haftet teilweise gegenüber darlehensgebenden Banken für deren Ansprüche gegenüber WCM-Konzern-Gesellschaften. Auch hier ist mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen.

8. WESENTLICHE AUßERBILANZIELLE GESCHÄFTE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

8.1 WESENTLICHE AUßERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Neben den unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesenen Verträgen und ausstehenden Maßnahmen bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Geschäfte mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Finanzlage.

8.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Gesellschaft hat seit 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit und enden beide am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Januar 2020 beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen netto TEUR 469. Die Büroräume werden momentan nicht genutzt. Die Untervermietung wird kurzfristig angestrebt.

9. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Im Geschäftsjahr 2018 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Mit der Ehlerding Stiftung, Hamburg (Mitglied des Vorstandes ist das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding) besteht zum 31. Dezember 2018 ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.636 mit einem vereinbarten Zinssatz von 2,2%.

Das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding ist Vorstandsmitglied der Ehlerding Stiftung, welche zum 1. Juli 2017 jeweils 5,1% der Anteile an den Konzerngesellschaften WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, WCM Office I GmbH & Co. KG, WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG und WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG für TEUR 2.182 erworben hat. In diesem Zusammenhang wurden Darlehen der WCM AG an diese Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.558 miterworben. Die Darlehen sind endfällig, haben eine Laufzeit bis 2021 und werden mit 4,0% p.a. verzinst.

Durch Kaufvertrag vom 9. Mai 2016 erwarb Herr Karl Ehlerding, ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrates, die Beteiligung der Gesellschaft an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG („SOI KG“) im Nennbetrag von TEUR 37 (= 92,9% des Kommanditkapitals) zum Kaufpreis von TEUR 13.810, der dem durch ein Immobiliengutachten gestützten Marktpreis entsprach. Aus der Veräußerung ergab sich keine Ergebnisauswirkung. TEUR 6.000 dieses Kaufpreises zahlte Herr Ehlerding zum Erwerbszeitpunkt. Zum Restbetrag von TEUR 7.810 wurde durch Nachtrag Nr. 1 zu diesem Kaufvertrag vom 18. November 2016 vereinbart, dass Herr Ehlerding auf den Kaufpreis einen weiteren Teilbetrag von TEUR 6.610 zahlt. Der verbleibende Restkaufpreis von TEUR 1.200 wurde verzinslich (Zinssatz 1,5% p.a.) bis zum 1. Juli 2018 gestundet. Die Restkaufpreisforderung wurde bereits in

WCM

2017 in voller Höhe wertberichtigt, da die ausgegebene Mietgarantie voraussichtlich nicht erreicht werden konnte.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98% p.a. verzinst. Am 15. März 2018 wurde ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97% geschlossen. Zum 31. Dezember 2018 sind insgesamt TEUR 196.484 von der WCM AG abgerufen.

Am 15. März 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG ein Darlehensvertrag über TEUR 5.564 geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,97% p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Begleichung von Verbindlichkeiten der WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der WCM AG, konkret zur Zahlung von Kaufpreisverpflichtungen (Kaufpreiseinbehalte) im Zusammenhang mit dem Erwerb der von dieser gehaltenen Immobiliengesellschaften.

Am 21. Juni 2018 wurde ein Cash-Pooling zwischen der WCM AG und einem Großteil ihrer mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften geschlossen. Die WCM AG fungiert dabei als Cash-Pool-Führerin. Dies ermöglicht den beteiligten Gesellschaften kurzfristige Liquiditätsengpässe durch Zugriff auf Guthaben anderer Cash-Pool-Teilnehmer zu decken. Die Ausleihungen werden dabei zu marktüblichen Konditionen verzinst.

Es wurden keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

10. NACHTRAGSBERICHT

Die Verhandlungen zum Verkauf von sechs Tochtergesellschaften an einen Investor sind Anfang März 2019 soweit fortgeschritten, dass voraussichtlich in Kürze ein Vertragsabschluss erwartet wird. Es handelt sich dabei insgesamt um ein Portfolio von 29 Einzelhandelsimmobilien. Der Abgang wird für Ende September

2019 erwartet. Das zu veräußernde Portfolio erzielt einen Kaufpreis von rd. EUR 118 Mio.

Zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Abschlusses ergaben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

11. ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Die Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren erfolgen zusammenfassend im Konzernabschluss der WCM AG, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

12. ANZAHL MITARBEITER

Die WCM AG beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich vier unbefristete Mitarbeiter.

13. VORSTAND

Als Vorstände sind berufen:

- Jürgen Overath, (seit dem 1. Oktober 2018),
- Gerald Klinck, (seit dem 1. Oktober 2018)

Herr Finkbeiner und Herr Karoff sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2018 aus dem Vorstand der WCM AG ausgeschieden.

Die Vorstände üben bzw. übten die Position hauptberuflich aus.

Die amtierenden Vorstände Herr Jürgen Overath und Herr Gerald Klinck erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung.

14. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

	seit 17.11.2017 Mitglied
Helmut Ullrich (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit Februar 2018 Vorsitzender
Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26. Juni 2018
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26. Juni 2018
<hr/>	
Frank D. Masuhr	seit 20.02.2018 Mitglied
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	seit 20.02.2018
Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	10.02.2017 bis 31.01.2018
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	29.11.2017 bis 31.01.2018
Mitbegründer und Managing Partner, Vermont Partners AG, Baar (Schweiz)	
<hr/>	
Michael Zahn	17.11.2017 bis 08.02.2018 Mitglied
Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	vom 20.11.2017 bis 08.02.2018
Vorsitzender des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	

Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 23.04.2018
Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen SE, Berlin	
Vorsitzender des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin	Juni 2015 bis Juni 2018
Mitglied des Aufsichtsrates, Scout24 AG, München	
Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg	
Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin	
Mitglied des Beirates, DZ Bank AG, Frankfurt am Main	
Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin	
Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg	
Sascha Hettrich	seit 06.06.2018 Mitglied
Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.01.2019
Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 01.01.2019
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit 29.11.2017 Mitglied und seit 23.04.2018 Vorsitzender
Geschäftsführer, Hettrich Tomorrow GmbH, Berlin	
CEO, Vivion Capital Partners S.A., Luxembourg	seit Oktober 2018
Vorsitzender des Gesellschafterausschusses, Lianeo Real Estate GmbH, Berlin	seit Oktober 2018

Karl Ehlerding 1985 bis 30.06.2018 Mitglied

Mitglied des Aufsichtsrates, Salzgitter AG, Salzgitter 21.05.2008 bis 24.05.2018

Mitglied des Aufsichtsrates, KHS GmbH, Dortmund

Mitglied des Aufsichtsrates, MATERNUS-Kliniken-AG,
Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates, Elbstein AG, Hamburg

Mitglied des Aufsichtsrates, Godewind Immobilien AG,
Hamburg

Geschäftsführer, Kommanditgesellschaft Erste „Hohe
Brücke 1“ Verwaltungs GmbH & Co., Hamburg

Mitglied des Beirates Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt
am Main

Mitglied des Vorstandes, Ehlerding Stiftung, Hamburg

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 betragen TEUR 137. Weitere Angaben zur Vergütung des Aufsichtsrates sind im Lagebericht (Vergütungsbericht) enthalten.

15. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

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

Solidaritätszuschlag (d.h. EUR 0,02 je Stückaktie der WCM AG) zum Abzug gebracht. Daraus ergibt sich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beherrschungsvertrags ein Nettoausgleichsbetrag in Höhe von EUR 0,11 je Stückaktie der WCM AG für jedes volle Geschäftsjahr der WCM AG. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass von dem Nettoausgleichsbetrag, soweit gesetzlich vorgeschrieben, ggf. anfallende Quellensteuern (z.B. Kapitalertragsteuern) einbehalten werden. Die Garantiedividende ist jeweils am ersten Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der WCM AG für das vorherige Geschäftsjahr und erstmals im Hinblick auf die im zum 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahr abzuhaltende ordentliche Hauptversammlung fällig. Soweit die für ein Geschäftsjahr durch die WCM AG gezahlte Dividende pro Aktie (einschließlich etwaiger Vorauszahlungen hierauf) hinter dem Nettoausgleichsbetrag zurückbleibt, werden die außenstehenden Aktionäre einen der jeweiligen Differenz entsprechenden Ausgleichsbetrag von der TLG IMMOBILIEN AG erhalten.

Nach dem Aktiengesetz beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des im Abschluss ausgewiesenen Bilanzgewinns. Der Hauptversammlung wird voraussichtlich vorgeschlagen werden, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von EUR 0,04 je Stückaktie basierend auf der Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2018 von EUR 5,5 Mio. auszuschütten. Die Dividende hängt von der Zahl der dividendenberechtigten Stückaktien zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns durch die Hauptversammlung ab. Der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns wird nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger offengelegt.

16. ANTEILSBESITZLISTE

Die WCM AG ist zum 31. Dezember 2018 an folgenden Gesellschaften mittel- und unmittelbar beteiligt.

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz	Eigenkapital am	Ergebnis des	Anteilsbesitz
		31.12.2018	Geschäftsjahres	
		in TEUR	in TEUR	direkt/indirekt
1 Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	6.772	18	direkt
2 Barisk GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	3.656	102	direkt
3 Berkles GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	3.369	52	direkt
4 Greenman 1D GmbH, Berlin ^{2,3}	94,00%	5.286	0	indirekt
5 Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin ²	100,00%	26	13	direkt
6 River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.028	727	indirekt
7 River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.292	413	direkt
8 River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.203	167	direkt
9 River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	14.327	537	direkt
10 Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	13.752	-767	direkt
11 WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	19	0	indirekt
12 WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ¹	100,00%	-2.439	-1.382	direkt
13 WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90%	298	90	direkt
14 WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90%	864	364	direkt
15 WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	88,00%	-2.211	376	direkt
16 WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	17.909	2.254	direkt
17 WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	6.321	-88	indirekt
18 WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	63	-19	indirekt
19 WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	63	-19	indirekt
20 WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	5.954	-391	indirekt
21 WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	-133	57	direkt
22 WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	5.425	-579	indirekt
23 WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	4.433	-165	indirekt
24 WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	2.012	-176	indirekt
25 WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	1.869	71	indirekt

26	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	5.115	605	indirekt
27	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	5.615	865	indirekt
28	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	1.279	313	indirekt
29	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90%	962	-58	direkt
30	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90%	4.051	429	direkt
31	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.835	152	indirekt
32	WCM Office III GmbH, Berlin ²	94,90%	703	85	indirekt
33	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.117	178	indirekt
34	WCM Technical Services GmbH, Berlin ²	100,00%	28	7	indirekt
35	WCM Technical Services II GmbH, Berlin ²	100,00%	34	-3	indirekt
36	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	33.941	158	indirekt
37	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00%	114	33	indirekt
38	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00%	78	50	indirekt
39	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-2.250	131	indirekt
40	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	-347	-143	direkt
41	WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin ²	100,00%	37	8	indirekt
42	WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin ²	100,00%	31	5	indirekt
43	WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin ²	100,00%	58	22	indirekt

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

2) Gesellschaften sind gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

3) Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

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

17. MITTEILUNGSPFLICHTIGE BETEILIGUNGEN NACH § 160 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz (AktG) sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der WCM AG bis Ende 2018 nach § 33 Absatz 1 oder Absatz 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG – n.F.) mitgeteilt worden sind.

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

In 2018 gab es keine Stimmrechtsmitteilung.

18. CORPORATE GOVERNANCE

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

19. KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

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

Die WCM AG ist Konzerngesellschaft der WCM AG-Gruppe und erstellt selbst auch einen Konzernabschluss, der im elektronischen Bundesanzeiger erhältlich ist.

Frankfurt am Main, 6. März 2018



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

ANLAGESPIEGEL

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anschaffungs- und Herstellkosten			
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	290.372,45	9.791,76	0,00	300.164,21
	290.372,45	9.791,76	0,00	300.164,21
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	931.100,45	1.283,29	0,00	932.383,74
	931.100,45	1.283,29	0,00	932.383,74
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.172.572,36	0,00	0,00	108.172.572,36
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	190.919.753,77	6.212.235,54	0,00	197.131.989,31
3. Sonstige Ausleihungen	4.189.094,03	5.004,07	0,00	4.194.098,10
	303.281.420,16	6.217.239,61	0,00	309.498.659,77
	304.502.893,06	6.228.314,66	0,00	310.731.207,72

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte			
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	Software	126.762,45	66.172,76	0,00	192.935,21	107.229,00	163.610,00
		126.762,45	66.172,76	0,00	192.935,21	107.229,00	163.610,00
II. Sachanlagen							
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.735,45	123.475,29	0,00	420.210,74	512.173,00	634.365,00
		296.735,45	123.475,29	0,00	420.210,74	512.173,00	634.365,00
III. Finanzanlagen							
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	108.172.572,36	108.172.572,36
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	197.131.989,31	190.919.753,77
3.	Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.194.098,10	4.189.094,03
		0,00	0,00	0,00	0,00	309.498.659,77	303.281.420,16
		423.497,90	189.648,05	0,00	613.145,95	310.118.061,77	304.079.395,16

WCM

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

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	31
1.1 Geschäftsmodell, Ziele, Strategie	31
1.2 Steuerungssysteme.....	32
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	33
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte.....	33
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	33
2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt.....	35
2.1.3 Entwicklung Einzelhandels-Immobilienmarkt.....	36
2.2 Geschäftsverlauf	37
2.2.1 Gesamtaussage	37
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	39
2.3.1 Ertragslage.....	39
2.3.2 Finanzlage	42
2.3.3 Vermögenslage.....	43
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	45
2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	47
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSENBERICHT	48
3.1 Risiko- und Chancenbericht	48
3.1.1 Risikomanagementsystem.....	48
3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken	52
3.1.3 Internes Kontroll und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess	62
3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	63
3.1.5 Gesamtrisikolage.....	64
3.1.6 Chancenbericht.....	64
3.2 Prognosebericht	65
3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	65
3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung.....	66
4. CORPORATE GOVERNANCE	67
4.1 Erklärung zur Unternehmensführung	67
4.2 Frauenquote und Diversität	67

4.3	Vergütungsbericht	68
4.3.1	Vergütungssystem des Vorstandes	69
4.3.2	Vergütungen der Vorstandsmitglieder	69
4.3.3	Sonstiges.....	70
4.3.4	Vergütungssystem des Aufsichtsrats.....	71
4.3.5	Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats.....	71
4.3.6	Sonstiges.....	71
5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN.....	72
5.1	Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals.....	72
5.2	Wesentliche Beteiligung von Aktionären.....	72
5.3	Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes und über Änderungen der Satzung	72
5.4	Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von neuen Aktien.....	73
5.5	Befugnisse des Vorstandes zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien	74
5.6	Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebotes.....	74
6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. §264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, §289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB	75
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	76
7.1	Ertragslage Einzelabschluss	77
7.2	Finanzlage Einzelabschluss	79
7.3	Vermögenslage Einzelabschluss.....	80
7.4	Risiken und Chancen Einzelabschluss	81
7.5	Prognosebericht Einzelabschluss.....	82

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der WCM als bestandshaltendes Immobilienunternehmen basieren auf den folgenden Säulen:

Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG

Mit Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN als herrschendes und der WCM als beherrschtes Unternehmen wirksam. In diesem Zusammenhang wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, der die TLG IMMOBILIEN mit umfangreichen Immobilienmanagement- und Administrationsleistungen für die WCM und deren Beteiligungs- und Immobilienportfolio beauftragt. Daraus werden Effizienzgewinne erwartet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen. Die WCM verfügt daher zum Berichtsstichtag über kein eigenes Personal.

Portfolio Management

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

WCM

Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise der TLG IMMOBILIEN ist die WCM über diese sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potentieller Transaktionspartner, über Due Diligence-Phase, bis zur Vertragsverhandlung durch das Transaktionsmanagementteam der Hauptaktionärin gesteuert.

Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist die effiziente Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes. Dieses Ziel wird über mehrere Objektgesellschaften erreicht, an denen die WCM direkt oder indirekt beteiligt ist. Durch ein aktives Asset Management mittels Vermietungsmaßnahmen, selektive Investitionen sowie die ökonomisch zielgerichtete Bewirtschaftung der Immobilien werden Wertsteigerungen angestrebt. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios wird auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte sowie ggf. der Ankauf den Immobilienbestand sinnvoll ergänzender Immobilien weiterverfolgt. Ziel ist, die hohe Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig zu sichern.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der WCM hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und

Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Die Berücksichtigung der WCM als Teil des monatlichen Konzernberichtswesens der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN auf Unternehmens- und Portfolioebene sorgt für die konzerninterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung der WCM, u. a. anhand der wesentlichen Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Loan to Value (Net LTV) und EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerichtet. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie bspw. Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Leerstand und Investitionen, werden im Rahmen der Konzerncontrollingberichte monatlich überwacht und berichtet. Monatliche Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Konzernentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Ergreifung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Steuerung der WCM liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus drei Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wie in den Vorjahren war die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland 2018 durch fortgesetztes Wachstum gekennzeichnet, hat jedoch an Schwung verloren. So lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge im Gesamtjahr 1,5 % höher als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte wirkte jedoch der Handelskonflikt zwischen China und

den USA, steigende internationale Risiken und Absatzschwierigkeiten der Automobilindustrie bremsend, sodass das BIP im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,2 % sank. Die deutsche Wachstumsphase hielt dennoch auch im neunten Jahr in Folge an. Die positive Entwicklung ist unter anderem auf ein Plus bei privaten (+1,0 %) und bei öffentlichen Konsumausgaben (+1,1 %) zurückzuführen. Die konjunkturelle Dynamik stützte sich 2018 stärker auf eine steigende Binnennachfrage als in den Vorjahren. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten der Sektor Information und Kommunikation mit 3,7 % sowie das Baugewerbe mit 3,6 %. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wuchs mit 2,1 % ebenso überdurchschnittlich.

Laut Statistischem Bundesamt ist die Anzahl der Erwerbstätigen 2018 auf nunmehr 44,8 Mio. gestiegen, nachdem sie bereits 2017 einen zwischenzeitlichen Höchststand nach der Wiedervereinigung erreicht hatte. Das Plus von 562.000 Personen (+1,3 %) lässt sich vor allem auf eine Zunahme bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückführen. Die gute Beschäftigungsquote sowie die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten positive Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Der Staat erzielte im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss von EUR 59,2 Mrd. und damit 74,1 % mehr als noch 2017 (EUR 34,0 Mrd.). In der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bestätigt sich auch bei den Bauinvestitionen die Wachstumstendenz. Sie lagen laut Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im ersten Halbjahr 2018 3,0 % über dem Vorjahresniveau.

Die wachsenden Risiken auf den internationalen Märkten im Zuge des internationalen Handelskonfliktes und angesichts der Unklarheit um den EU-Austritt Großbritanniens, sowie die seit 2007 stark gestiegene Verschuldungsquote vieler Staatshaushalte haben sich 2018 nicht auf den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien niedergeschlagen. Vielmehr verzeichnete das Segment nach Daten des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Transaktionsvolumen von EUR 60,3 Mrd. ein Rekordjahr (2017: EUR 56,8 Mrd.). Dies entspricht einer Verdreifachung des gehandelten Volumens seit 2010 und einem Plus von 6,0 % gegenüber 2017. Damit ergeben in Deutschland nach Einschätzung von JLL weder das moderat gestiegene Zinsniveau noch das

Verhalten der Marktakteure Anzeichen für einen Zykluswendepunkt. Die Analysten betonen jedoch, dass der Aufschwung der vergangenen Jahre insbesondere auf einen Mangel an Anlagealternativen zurückzuführen sei.

Die Top-7-Städte stehen immer noch im Fokus der Investoren. So entfiel den Angaben von JLL zufolge deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtinvestitionsvolumens einschließlich Wohnimmobilien (EUR 46 Mrd. von EUR 79 Mrd.) auf die Immobilienmärkte der Metropolen. Das Transaktionsvolumen wuchs dabei noch einmal gegenüber dem Vorjahr (EUR 38,3 Mrd.), womit auch die Zuwachsrate von 20 % klar über dem Ergebnis von 2017 (+5 %) lag. Platz eins konnte Frankfurt am Main mit Transaktionen im Wert von EUR 11,6 Mrd. (2017: EUR 7,8 Mrd.) von Berlin erobern, was einem signifikanten Sprung um 49 % entspricht. In der Bundeshauptstadt hingegen gingen die Umsätze um 8 % auf EUR 10,8 Mrd. (2017: EUR 11,7 Mrd.) ebenso wie in Köln (EUR 2,5 Mrd.; -4 %) zurück. Ein Plus gegenüber dem Vorjahr wiesen die weiteren Top-Standorte München (+14 %), Düsseldorf (+26 %), Hamburg (+44 %) und insbesondere Stuttgart (+56 %) auf. Rückläufig war das anteilige Engagement ausländischer Investoren, die für etwa 39 % des Transaktionsvolumens verantwortlich waren (2017: 45 %). Insgesamt führt JLL den Anstieg des Transaktionsvolumens auf Preissteigerungen zurück, während weniger Objekte gehandelt wurden als noch 2017. Wertzuwächse speisen sich indes zunehmend aus dem starken Mietmarkt und der Bewertung von Mietsteigerungspotenzialen, während die Renditekompression im Jahr 2018 zurückging.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Die hohen Beschäftigungszahlen und das Wirtschaftswachstum wirkten sich positiv auf den Büroimmobilienmarkt aus. Der Flächenumsatz in dieser Assetklasse betrug in den Metropolen im Jahr 2018 knapp 4,0 Mio. m², womit er den Wert des Rekordjahres 2017 leicht verfehlte (-6,5 %). Dieser Rückgang lässt sich JLL zufolge nicht durch eine nachlassende Expansionstätigkeit der Unternehmen, sondern in erster Linie durch den Mangel an Flächen erklären, was geplante Umzüge bzw. Erweiterungen erschwert habe. Dem Trend entsprechend wurde nur auf einem der sieben Top-Märkte mehr Fläche umgesetzt als 2017 – und zwar in Düsseldorf mit 415.000 m² (+6,2 %). Die größten Teilmärkte waren dabei

erneut München mit 975.000 m² bei einem leichten Rückgang von 2,0 % und Berlin mit fast 842.000 m² (-10,9 % im Jahresvergleich).

Dass vor allem der Flächenmangel die Umsatzrückgänge bedingt, zeigt laut JLL auch die Nettoabsorption. Sie lag im Gesamtjahr 2018 in den Top-7-Städten bei 1,2 Mio. m², was einer Steigerung von 10 % zum Vorjahr entspricht und den höchsten Stand der zurückliegenden fünf Jahre darstellt. Anbieter flexibler Büroarbeitsplätze hielten derweil ihren Anteil von 6 %, der in Top-Lagen sogar 16 % beträgt. Die verfügbaren Büroflächen in den A-Städten sanken durchgehend um 10 % oder mehr. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen Berlin mit 2,0 % (-42,6 % im Vergleich zu 2017) und Stuttgart mit 2,2% (-17,0 %) auf – was die verhältnismäßig starken Umsatzrückgänge in beiden Städten erklärt.

Der Flächenmangel konnte 2018 erneut nicht durch Fertigstellungen neuer Büros kompensiert werden. Mit etwa 927.000 m² (2017: 860.000 m²) betrug die Zunahme des Bauvolumens laut JLL lediglich 8 %, wobei München mit 300.000 m² und Berlin mit 147.000 m² den stärksten Flächenzuwachs verzeichneten. Während damit in diesen beiden Städten sowie in Köln die Fertigstellungszahlen um jeweils mehr als 30 % stiegen, waren sie an den anderen Top-7-Standorten durchweg rückläufig. Dementsprechend hoch war das Wachstum der Spitzenmieten, das sich im Vergleich zum Vorjahr noch einmal beschleunigte. So betrug die Zunahme der Quadratmeterpreise in 1A-Lagen zwischen 3,7 % in Düsseldorf und 13,3 % in Berlin und lag in allen Metropolen außer Stuttgart über dem Vorjahreswert.

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELS-IMMOBILIENMARKT

Der von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhobene Konsumklimaindex hatte ab dem zweiten Quartal 2018 Einbußen zu verzeichnen. Während die Einkommenserwartung analog zu den hohen Beschäftigungszahlen zum Jahresende leicht zulegte, sanken sowohl die Konjunkturerwartung als auch die Anschaffungsneigung der Verbraucher. Insgesamt lagen die Werte trotz der im Jahresverlauf abnehmenden Konjunkturdynamik nur leicht unter dem Index zum Jahresanfang. Die grundsätzlich stabile Binnenkonjunktur, die von der guten Arbeitsmarktlage begünstigt wird, zeigt sich im Einzelhandel: So wuchsen die Umsätze der Branche nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um

nominal 3,1 bis 3,3 % beziehungsweise preisbereinigt um 1,4 bis 1,5 %. Damit lag das Wachstum auf dem Niveau der Zunahme des BIP, allerdings deutlich unter der Steigerungsrate aus dem Vorjahr (nominal +4,6 %; real +2,7 %). Diesem verhaltenen Wachstum entsprechend, entwickelte sich das Transaktionsvolumen der Assetklasse Einzelhandel, deren Anteil JLL zufolge auf etwa 13 % des Gewerbeimmobilienmarktes gesunken ist: Es ging um 9 % zurück und betrug noch EUR 10,5 Mrd. Besser als erwartet entwickelte sich hingegen der Vermietungsmarkt, auf dem in den ersten drei Quartalen 2018 etwa 360.000 m² in 803 Vertragsabschlüssen umgesetzt wurden – ein Zuwachs von 5 % gegenüber dem Vorjahr. JLL zufolge wurde 2018 ein Volumen von 480.000 m² für das Gesamtjahr verzeichnet. Die Entwicklung verlief dabei an den Top-10-Standorten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum regional sehr unterschiedlich: In Leipzig (+157 %) konnte sich der Vermietungsumsatz bspw. mehr als verdoppeln. In Frankfurt am Main und Berlin lag er bei +92 % bzw. +81 %.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 GESAMTAUSSAGE

Die WCM konnte im Geschäftsjahr 2018 ihren Erfolgskurs erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Investitionen in den Bestand sowie Marktwertanpassungen waren die Haupttreiber für eine Wertsteigerung um 3,1 % auf einen Fair Value in Höhe von TEUR 822.312. Durch die Optimierung der Aufwandsstruktur und die Entwicklung des Bestandsportfolios konnte ein FFO von TEUR 23.634 realisiert werden.

Zum 31. Dezember 2018 stellt sich der Immobilienbestand der WCM wie folgt dar:

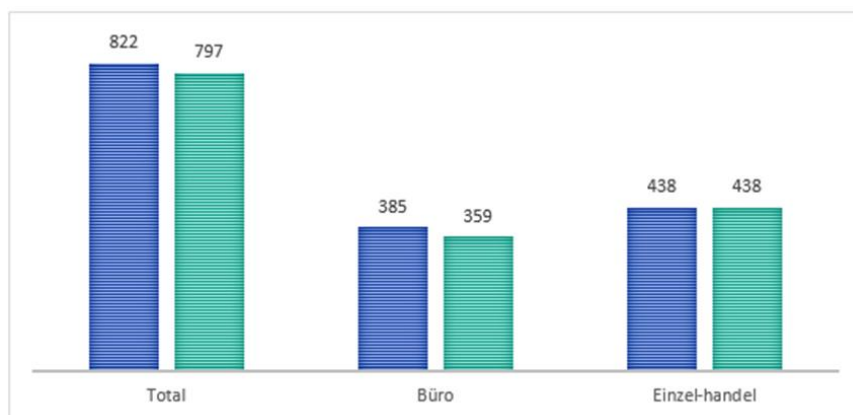
Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel
Immobilienwert (TEUR) ¹	822.312	384.534	437.778
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	47.817	17.895	29.922
Mietrendite (%)	5,8	4,7	6,8
EPRA Leerstandsquote (%)	5,8	8,4	3,9
WALT (Jahre)	6,9	7,0	6,9
Immobilien (Anzahl)	56	11	45
Vermietbare Fläche (m ²)	416.910	110.008	306.903

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40.

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

Das Immobilienportfolio der WCM umfasst zum 31. Dezember 2018 insgesamt 56 Immobilien (Vj. 56) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 822,3 Mio. (Vj. rd. EUR 797,5 Mio.).

Die Immobilienwerte haben sich differenziert nach der Assetklassen wie folgt entwickelt:



¹ Rundungsdifferenzen möglich.

Die Vermietungsleistung des Asset Managements begründet im Berichtsjahr einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 1,6 % auf TEUR 47.817 (Vj. TEUR 47.080). Durch Neuvermietung und Mietvertragsverlängerungen konnten Mietvertragsbeendigungen in 2018 von rd. EUR 1 Mio. mehr als kompensiert werden. Die EPRA Leerstandsquote ist mit 5,8 % (Vj. 5,9 %) nahezu konstant geblieben. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist leicht von 7,6 Jahre auf 6,9 Jahre gesunken.

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

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 34.477 und fiel im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 36.878 höher aus, was primär an den transaktionsbedingten Einmaleffekten des Vorjahres, der effizienteren Aufwandsstruktur sowie dem geringeren Steueraufwand festzumachen ist.

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 37.576 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.588 gesunken, insbesondere aufgrund der Ergebnisse aus den teilweise nacherfassten Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2016 und den vollständig erfassten Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2017 sowie aufgrund gesteigerter Instandhaltungsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2018 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 490 niedriger aus als im gleichen Zeitraum 2017 und erreichte ein Volumen von TEUR 14.232. Das positive Bewertungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den günstigen Marktbedingungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 1.016, das sind TEUR 102 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr bestanden diese überwiegend aus Gutschriften für Aufwendungen aus früheren Perioden.

Der Personalaufwand sank im Berichtsjahr signifikant um TEUR 10.559 auf TEUR 295, da einerseits das Vorjahr aufgrund der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN Aufwendungen für Abfindungen enthielt und andererseits mit dem 01. März 2018 sämtliche Mitarbeiter auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind und der Vorstand der WCM keine Vergütung von der WCM erhält.

Des Weiteren gingen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.215 auf TEUR 3.834 zurück, da das Vorjahr durch

transaktionsbedingte Aufwendungen von TEUR 8.656, sowie durch die Bildung von Rückstellungen für steuerliche Prozessrisiken von TEUR 2.152 und der Ausbuchung von Vermögensgegenständen im Zuge von Bilanzbereinigungen (TEUR 2.123) beeinflusst war und zudem der allgemeine Verwaltungsaufwand im Berichtsjahr reduziert werden konnte.

Darüber hinaus sind die Finanzaufwendungen um TEUR 3.797 auf TEUR 10.475 gesunken. Im Wesentlichen ergibt sich diese Veränderung aus den Kosten des Geldverkehrs und den Transaktionskosten in Höhe von TEUR 448 (Vj. TEUR 2.801). Davon betreffen TEUR 1.475 die Einmalaufwendungen im Kontext der im Vorjahr vorzeitig abgelösten Darlehen. Die abgelösten Darlehen wurden durch ein Darlehen der TLG IMMOBILIEN ersetzt.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹	37.576	41.164	-3.588	-8,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	14.232	14.722	-490	-3,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	0	107	-107	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.016	914	102	11,2
Personalaufwand	-295	-10.854	10.559	-97,3
Abschreibungen	-190	-245	55	-22,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-3.834	-18.049	14.215	-78,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)¹	48.505	27.759	20.746	74,7
Finanzerträge	194	178	16	9,0
Finanzaufwendungen ¹	-10.475	14.272	3.797	-26,6
Ergebnis vor Steuern¹	38.224	13.665	24.559	179,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.747	-16.066	12.319	-76,7
Konzernjahresergebnis¹	34.477	-2.401	36.878	n/a

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

Die Ertragsteuern setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 434 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.313. Die Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.319 vermindert. Dies ist insbesondere auf die Verminderung des latenten Steueraufwands zurückzuführen (TEUR -12.703). Gegenüber dem Vorjahr verändern sich vor allem die aperiodischen latenten Steuern (TEUR -7.455) und die latenten Steuern aus neu zu berücksichtigenden Verlustvorträgen (TEUR -9.539).

EBITDA - Berechnung

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Gesamtergebnis der Periode*	34.477	-2.401	36.878	n/a
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.747	16.066	-12.319	-76,7
EBT	38.224	13.665	24.559	179,7
Zinsergebnis	10.281	14.094	-3.813	-27,1
EBIT	48.505	27.759	20.746	74,7
Planmäßige Abschreibungen	190	245	-55	-22,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-14.232	-14.722	490	-3,3
EBITDA¹	34.463	13.282	21.181	159,5

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

Die WCM erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein EBITDA von TEUR 34.463. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 21.181 und wird im Wesentlichen von der verbesserten Aufwandsstruktur getragen.

2.3.2 FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr 2018:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ¹	21.086	10.912	10.174	93,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit ¹	-8.643	-41.224	32.581	-79,0
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ¹	-1.774	35.017	-36.791	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.669	4.705	5.964	126,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.718	10.013	4.705	47,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	25.387	14.718	10.669	72,5

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 10.174 im Vergleich zum Vorjahr und betrug TEUR 21.086, im Wesentlichen bedingt durch die hohen transaktionsbedingten Zahlungen im Vorjahr, u.a. aus der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -8.643 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 32.581 verringert, da in 2018 keine Ankäufe erfolgten, sondern dieser in erster Linie auf aktivierte bauliche Maßnahmen zurückzuführen ist.

Der geringe Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -1.774 ist auf im Berichtsjahr erfolgte Darlehenstilgungen und geringere wachstumsbedingte Kreditaufnahmen zurückzuführen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2018 um TEUR 10.669 auf TEUR 25.387 gestiegen.

Der Finanzmittelfonds bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gesichert.

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	822.312	797.489	24.823	3,1
Andere langfristige Vermögenswerte	3.812	3.846	-34	-0,9
Finanzanlagen	9.347	9.284	63	0,7
Flüssige Mittel	25.387	14.718	10.669	72,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte ¹	6.633	5.570	1.063	19,1
Vermögen	867.491	830.907	36.584	4,4
Eigenkapital	328.195	293.694	34.501	11,7
Langfristige Verbindlichkeiten	430.684	488.801	-58.117	-11,9
Passive latente Steuern	27.767	24.454	3.313	13,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	80.845	23.958	56.887	237,4
Kapital	867.491	830.907	36.584	4,4

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang A.3)

Die Vermögensseite wird mit TEUR 822.312 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 95 % und ist damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres von 96 %.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte insgesamt aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 14.232) und Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 10.591).

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 10.669 auf TEUR 25.387, im Wesentlichen durch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 34.501 auf TEUR 328.195. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 34.477.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	328.195	293.694	34.501	11,7
Kapital	867.491	830.907	36.584	4,4
Eigenkapitalquote in %	37,8	35,3	2,5 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozentpunkte auf 37,8 %, was im Wesentlichen im Konzernjahresergebnis begründet ist.

Die Verbindlichkeiten des WCM-Konzerns in Summe sind um TEUR 2.083 bzw. um 0,4 % angestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. der latenten Steuern sind im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 54.804 gesunken und machen 85 % der Verbindlichkeiten aus. Der Rückgang resultiert aus der Umgliederung von langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, bedingt durch geänderte Fristigkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 56.887, was primär aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtl. gesichert.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

in TEUR	Adjusted		Veränderung	Veränderung in %
	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017		
Konzernjahresergebnis³	34.477	-2.401	36.878	n/a
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.747	16.066	12.319	-76,7
EBT	38.224	13.665	24.559	179,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ³	0	107	-107	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ³	-14.232	-14.722	490	-3,3
Abschreibungen	190	245	-55	-22,4
Sonstige Effekte ^{1,4}	58	25.258	-25.200	-99,8
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ^{4,5}	-606	614	8	-1,3
FFO	23.634	23.939	-305	-1,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	136.803	134.102	2.701	2,0
FFO je Aktie in EUR	0,17	0,18	-0,01	-5,6

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2018

(a) Transaktionskosten (TEUR 36, Vj. TEUR 16.537)

(b) Bilanzbereinigungen (nur Vj. TEUR 7.246)

(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22, Vj. TEUR 1.475)

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2018 136,8 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug in 2017 134,1 Mio. und in 2018 136,8 Mio. Aktien.

³ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang A.3)

⁴ Die Ermittlung der FFO wurde zum Berichtsstichtag mit der Berechnungsmethodik der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN synchronisiert. Dies führt zu Änderungen der Vorjahresbeträge.

⁵ Nachhaltige Steuerbelastung auf Basis einer langfristigen Betrachtung

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

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die Berechnung der FFO wurde zum Berichtsstichtag mit der Berechnungsmethodik der Mehrheitsaktionärin synchronisiert.

WCM

Die Kennzahl FFO betrug in 2018 TEUR 23.634 und ist gegenüber dem für 2017 vergleichbaren Wert um 1,3 % bzw. TEUR 305 zurückgegangen. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,17 und lagen damit unter dem Vorjahresniveau.

Im Geschäftsbericht 2017 prognostizierte die WCM die FFO für 2018 zwischen EUR 25 Mio. und EUR 26 Mio. Die für 2018 prognostizierten FFO konnten somit nahezu erreicht werden. Ursächlich für die Unterschreitung waren im Wesentlichen aperiodische Betriebskosteneffekte.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	822.312	797.489	24.823	3,1
Immobilienvermögen	822.312	797.489	24.823	3,1
Zinstragende Verbindlichkeiten	475.048	475.575	-527	-0,1
Zahlungsmittel	25.387	14.718	10.669	72,5
Nettoverschuldung	449.661	460.857	-11.196	-2,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	54,7	57,8	-3,1 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 54,7 %. Die Ursachen für den Rückgang um -3,1 Prozentpunkte liegen im Wesentlichen in dem positiven Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem positiven Periodenerfolg.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	328.195	293.694	34.501	11,7
Latente Steuern	46.347	39.586	6.761	17,1
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	374.542	333.280	41.262	12,4
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	2,74	2,44		
FFO/ EPRA Net Asset Value in %	6,3	5,7		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der WCM. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Zum Jahresende 2018 betrug der EPRA NAV TEUR 374.542; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 2,74. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 41.262.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 34.477 bzw. der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die WCM nebst deren Tochtergesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG IMMOBILIEN gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG-Konzern werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSENBERICHT

3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

Mithilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. Die Überwachung und Überprüfung erfolgen sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision der Hauptaktionärin. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Im Nachgang der Übernahme der WCM durch die TLG IMMOBILIEN AG erfolgte im ersten Quartal 2018 die Synchronisierung beider Risikomanagementsysteme. Dabei wurde die Risikosystematik der Hauptaktionärin übernommen.

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

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und Quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Risikoidentifizierung

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

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

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

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

- unwesentlich: 0 bis 10 %
- gering: > 10 bis 25 %
- mittel: > 25 bis 50 %
- hoch: > 50 %

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis EUR 0,3 Mio.
- gering: > EUR 0,3 Mio. bis EUR 1,0 Mio.
- mittel: > EUR 1,0 Mio. bis EUR 5,0 Mio.
- hoch: > EUR 5,0 Mio. bis EUR 10,0 Mio.
- sehr hoch: > EUR 10,0 Mio.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der „Value at Risk“ der WCM wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt. Risiken mit einem sehr hohen Schadenspotenzial jenseits von EUR 10,0 Mio. liegen dabei außerhalb der 16-Felder-Matrix und werden mit besonderer Aufmerksamkeit überwacht.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der WCM (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des WCM-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der WCM sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

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

Risikokommunikation

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

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

WCM

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

Im Berichtsjahr 2018 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

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

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

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zu einem aktiven Portfolio Management gehört neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch attraktive Zukäufe weiter auszubauen und Objekte zu veräußern, die nicht mehr zur Unternehmensstrategie passen. Der Verkauf leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Finanz- und Portfoliostruktur. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren kann ein Risiko entstehen, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus

Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich nachteilig auswirken. Aus Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, wodurch sich u. a. Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder ein Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang ergeben können.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen übernommen werden, die zu Mehraufwendungen führen. Ebenso besteht das Risiko bei Nichtzustandekommen des Ankaufs in Höhe der bis dahin angefallenen Kosten für den Ankaufsprozess.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u.a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt. Zum Berichtsstichtag wurde die Schadenshöhe für Transaktionsrisiken mit gering und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich eingestuft.

Mietausfall

Die WCM versucht, Forderungsausfallrisiken durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern

entstehen. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit dem mittleren Risikobereich zugeordnet.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken können. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von Vermietungsanalysen, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern, langfristige Mietvertragsabschlüsse sowie mediale Präsenz auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehört auch die rechtzeitige Identifikation und Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen. So werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern umgebaut und an deren Anforderungen angepasst. Da die Bestandsimmobilien der WCM überwiegend durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Zum Berichtsstichtag befanden sich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auf geringem Niveau.

Umwelt und Altlasten

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

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die WCM zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Das Betriebskostenrisiko besteht darin, dass die WCM mehr Aufwendungen für den laufenden Betrieb der Immobilien selbst zu tragen hat als erwartet. Dies kann sich zum einen aus unerwartet steigenden Aufwendungen zum Betrieb ergeben und zum anderen aus einer geringeren Umlagefähigkeit ggü. Mietern. Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe wurden zum Berichtsstichtag als gering eingewertet.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag mit einer geringen Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Zum Berichtsstichtag lag die Schadenshöhe bei mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde als unwesentlich bewertet.

Investitionen

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie ggf. in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle.

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

Immobilienbewertung

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

Eine regelmäßige und systematische Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient

sich die WCM darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch. Im Berichtsjahr gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für einen signifikanten Wertverlust des Immobilienbestandes.

Aufgrund der aktuell guten Vermietungssituation und den weiterhin günstigen Marktbedingungen wurde das Immobilienbewertungsrisiko mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der WCM gefasst, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z.B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungs Aufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen insbesondere in Folge von Share Deals erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die WCM kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe und seiner Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Finanzierung

Mit der Geschäftstätigkeit der WCM können auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung

WCM

und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z.B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen (z.B. bei Kapitalmarktmaßnahmen). Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z.B. Covenants) oder Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen. Im Berichtsjahr gab es keinen Verstoß gegen wesentliche Covenants.

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

Liquidität

Das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht termingerecht nachkommen zu können, steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Forecast-Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z.B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und

Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit mittel und die Schadenshöhe des Risikos mit gering bewertet.

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie des potenziellen Schadens aus möglichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes im Rahmen einer Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals wurde zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich bewertet.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der WCM wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Da ein konkretes, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Prozesskosten und Fristen

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

WCM

Zum Berichtstichtag wurden die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich erachtet.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke WCM führen und den Aktienkurs beeinflussen. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz, u. a. in Bezug auf Immobilientransaktionen sowie größere Vermietungen, soll die Stellung der WCM in der Öffentlichkeit gestärkt werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der WCM am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung zu veröffentlichender Dokumente wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden als unwesentlich, das Schadenspotenzial jedoch mittel eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken, Risiken aus höherer Gewalt

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

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Abschlussprüfer geprüft.

Die Schadenshöhe wurde auf mittlerem Niveau, die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering bewertet.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 stieg die Schadenshöhe des Datenschutzrisikos gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen auf sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z.B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Naturkatastrophen, Feuer oder Einbruch, Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschatz. Das Risiko wurde hinsichtlich beider Dimensionen als unwesentlich eingeschätzt, da in der Regel ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben ist.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug,

Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsvorfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit werden aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme als unwesentlich betrachtet.

3.1.3 INTERNES KONTROLL UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der WCM verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die WCM hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und versteht sich als essenzieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u. a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Rechnungswesen steht dabei für spezielle Sachverhalte und

komplexe Bilanzierungsthemen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung; dabei werden auch sachkundige externe Berater für einzelne Fragestellungen eingebunden, wenn dies erforderlich ist. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses. Die Rechnungslegung wird durch eine angemessene IT-Software unterstützt, welche die Befugnisse der Nutzer nach den Anforderungen der internen Richtlinien regelt. Bei der mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Hauptaktionärin bestehen ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Kontierungsvorgaben unterliegen einer regelmäßigen Prüfung und werden bei Bedarf angepasst.

Die Konzernrevision der Hauptaktionärin ist als Organisationseinheit unabhängig und nicht in die operative Geschäftstätigkeit eingebunden. Sie überwacht die Einhaltung von Prozessen und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Prozesse der Rechnungslegung sowie der operativen Geschäftstätigkeit werden dabei in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer bezieht sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung in Prüfungshandlungen mit ein. Der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Dabei werden die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage zur Überwachung der Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess, herangezogen.

3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die WCM hat zur Fremdfinanzierung der Immobilien im Konzern ausschließlich Festdarlehen vereinbart. Vereinbarungen zu Zinssicherungsinstrumenten bestanden weder im Berichtszeitraum noch zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung.

WCM

3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der WCM bewertet den aggregierten „Value at Risk“ im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2018 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ und „sehr hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

3.1.6 CHANCENBERICHT

Die WCM verfügt über ein deutschlandweit gut diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio. Am 28. Februar 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Demnach erbringt die Hauptaktionärin für die WCM umfangreiche immobilienwirtschaftliche und administrative Verwaltungstätigkeiten. Dies bietet die Chance, die Verwaltung des Immobilienportfolios sowie der WCM als Unternehmensplattform effizienter zu gestalten.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen.

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

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen. Die Entwicklung der WCM ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann davon abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Während die Bundesregierung noch im Herbst mit einem Wachstum von 1,8 % für 2019 gerechnet hatte, senkte das BMWI die Prognose im Januar auf 1,0 %. Damit verschlechterte sich auch die Erwartung hinsichtlich der Exportzuwächse auf ein Plus von 2,7 % (zuvor +3,7 %). Dennoch sei mit positiven Impulsen bei den Beschäftigungszahlen (+0,9 %) und den privaten Konsumausgaben zu rechnen (+1,3 %). Damit bleiben die Aussichten auf dem Immobilieninvestmentmarkt trotz der zunehmenden politischen Risiken sowie des möglichen Zinsanstiegs im Laufe des Jahres 2019 verhalten optimistisch. Bei weiterhin niedrigen Zinsen und einer hohen Nachfrage prognostiziert das BMWI für 2019 eine weitere deutliche Steigerung bei öffentlichen sowie privaten Investitionen. Durch die rege Bautätigkeit verschärfen sich allerdings gleichzeitig die Kapazitätsengpässe in der Baubranche, was Preissteigerungen zur Folge haben dürfte. JLL rechnet mit einem Transaktionsvolumen von EUR 55 Mrd. bei Gewerbeimmobilien und einem Gesamtvolumen etwa 10 % unterhalb des Vorjahresniveaus.

Büroimmobilienmarkt

Zwar rechnet JLL für 2019 mit fertiggestellten Büroflächen von 1,68 Mio. m², hat damit jedoch die eigene Prognose aus dem Herbst 2018 (1,8 Mio. m²) bereits nach unten korrigiert. Zudem lagen die Fertigstellungen im abgelaufenen Jahr in der

WCM

Gesamtsumme um mehr als 28 % unter der Vorhersage. Angesichts der hohen Auslastung der Baubranche, des Fachkräftemangels und der langen Genehmigungszeiten verschiebt sich zudem ein signifikanter Anteil der projektierten Bauten. Hinzu kommt, dass von den 2019 für die Fertigstellung vorgesehenen Neubauplänen bereits mehr als 70 % vorvermietet sind. Der Mietpreisanstieg dürfte sich folglich in diesem Jahr fortsetzen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Weiterhin leiden insbesondere der Textil- sowie der Elektronikeinzelhandel unter den Umsatzzuwächsen im Onlinehandel. JLL zufolge wurde der Großteil der frei werdenden Einzelhandelsflächen zuvor von Textilhändlern genutzt; der Marktanteil des noch immer größten Segments sinkt damit weiter. Aufgefangen werden dürfte die entstehende Lücke vor allem durch die Expansion großer Filialisten im Gastronomie/Food- und Gesundheits-/Beauty-Bereich, die auf verstärkte Präsenz in den Innenstädten setzen. Das Konsumklima bleibt zum Jahresanfang 2019 konstant. Laut GfK dürften die Konsumausgaben im Laufe des Jahres um 1,5 % steigen, Voraussetzung dafür sei allerdings eine stabile Konjunktur- und Arbeitsmarktentwicklung.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ausgehend von der stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die WCM aktiv ist, erwartet diese eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2018 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die WCM für 2019, das positive Marktumfeld und die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den Immobilienbestand des Konzerns durch Zukäufe, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht

werden, zu ergänzen sowie nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern, wenn sich jeweils entsprechende Marktchancen bieten.

Die solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens, das weiterhin niedrige Zinsniveau sowie die enge Bindung an die Mehrheitsaktionärin und deren guten Zugang zu Kapitalgebern lassen erwarten, dass die WCM auch in 2019 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. Die WCM plant, ihren bisherigen Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 60% (Vj. 54,7 %).

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet die WCM unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Verkaufs eines Teilportfolios Funds from Operations (FFO) von ca. EUR 20 Mio. (Vj. EUR 23,6 Mio.).

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die WCM mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und

WCM

Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen).

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße kann die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der nach Ziffer 5.4.2 Satz 1 Halbsatz 2 des DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

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

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. Der Vorstand hat für die Führungsebene unterhalb des Vorstandes eine Mindestquote von Null festgelegt. Die WCM verfügt seit dem 1. März 2018 nicht mehr über Mitarbeiter. Die wesentlichen Geschäfte werden über den Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN AG erledigt.

Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrates hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet.

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der WCM sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

4.3.1 VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft. Die Vorstände der WCM haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter TLG IMMOBILIEN und werden durch diese vergütet. Eine weitere Vergütung auf Ebene des Teilkonzerns WCM erfolgt nicht.

4.3.2 VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER

Die Vorstände haben keine Vergütung durch die WCM gewährt und gezahlt bekommen. Die Vorstände der WCM erbringen den wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit als Geschäftsführungsorgane für die TLG IMMOBILIEN AG bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften und werden dort entsprechend vergütet. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände im Rahmen ihrer Anstellung bei der TLG IMMOBILIEN AG einen Short - Term und einen Long - Term Incentive.

WCM

Die ehemaligen Vorstände Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer, die zum 30. November 2017 aus dem Unternehmen ausgeschieden sind, wurden im Jahr 2017 wie folgt vergütet:

Gewährte Zuwendungen	Stavros Efremidis ¹⁾			Ralf Struckmeyer ¹⁾		
	2017	2017 Max	2017 Min	2017	2017 Max	2017 Min
Festvergütung in TEUR	458	458	458	238	238	238
Nebenleistungen in TEUR	2	2	2	16	16	16
Summe	460	460	460	254	254	254
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244	244	0	122	122	0
Abfindung in TEUR	2.400	2.400	2.400	1.200	1.200	1.200
Prämie in TEUR	0	0	0	0	0	0
Summe	2.644	2.644	2.400	1.322	1.322	1.200
Gesamtvergütung in TEUR	3.104	3.104	2.860	1.576	1.576	1.454
Anzahl der zugewiesenen Optionen in Stück	250.000	250.000	250.000	125.000	125.000	125.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen in TEUR	178	178	0	89	89	0
Gesamtvergütung in TEUR	3.282	3.282	2.860	1.665	1.665	1.454
Zufluss für das Berichtsjahr	Stavros Efremidis ¹⁾			Ralf Struckmeyer ¹⁾		
	2017			2017		
Festvergütung in TEUR	458			238		
Nebenleistungen in TEUR	2			16		
Summe	460			254		
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244			122		
Abfindungen in TEUR	2.400			1.200		
Prämie in TEUR	300			140		
Summe	2.944			1.462		
Gesamtvergütung in TEUR	3.404			1.716		

¹⁾ 01.01.2017 - 30.11.2017

4.3.3 SONSTIGES

Den Vorstandsmitgliedern werden keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft

keine Darlehen. Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern oder deren Hinterbliebenen bestehen nicht.

4.3.4 VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES

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

4.3.5 VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 111,7 (Vorjahreswert: TEUR 195,0) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Ullrich erhält netto TEUR 60,0, Herr Masuhr erhält netto TEUR 30,0, Herr Hettrich erhält TEUR 11,7 und Herr Ehlerding TEUR 10,0.

4.3.6 SONSTIGES

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Grundkapital EUR 136.802.552,00 eingeteilt in 136.802.552 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Am 31. Dezember 2018 hält die TLG IMMOBILIEN AG 91,59 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

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

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

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2017).

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

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

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

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde in 2018 nicht in Anspruch genommen.

Weitere Details des genehmigten Kapitals und des jeweiligen bedingten Kapitals können der Satzung der Gesellschaft entnommen werden.

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

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

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

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

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

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

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

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

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

Berlin, 6. März 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den WCM-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der WCM. Die WCM ist das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns und hat ihren Sitz in Frankfurt am Main.

Der Jahresabschluss der WCM wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die WCM stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

Der Jahresüberschuss stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.343 trotz rückläufiger Umsatzerlöse, was zum einen an den hohen transaktionsbedingten Einmalaufwendungen des Vorjahres und der effizienteren Aufwandsstruktur im Berichtsjahr liegt und zum anderen auch durch ein um TEUR 1.145 höheres Beteiligungsergebnis verursacht wird.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem Jahresüberschuss von TEUR 6.317 erreicht werden.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung	%
Umsatzerlöse	1.143		7.352		-6.209	-84%
Gesamtleistung	1.143	100%	7.352	100%	-6.209	-84%
Materialaufwand	220	19%	2.682	36%	-2.462	-92%
Personalaufwand	295	26%	9.279	126%	-8.984	-97%
Abschreibungen (planmäßig)	190	17%	199	3%	-9	-4%
Sonstiger Betriebsaufwand						
./. sonstige betriebliche Erträge	1.690	148%	9.770	133%	-8.082	-83%
Betrieblicher Aufwand	2.395	210%	21.930	298%	-19.536	-89%
Betriebsergebnis	-1.252	-110%	-14.578	-198%	13.327	-91%
Beteiligungsergebnis	3.799		2.654		1.145	43%
Finanzergebnis	3.983		4.901		-918	-19%
Operatives Ergebnis	6.529		-7.023		13.554	-193%
Ergebnis vor Steuern	6.529		-7.023		13.554	-193%
Ertragsteuern	211		0		211	
Sonstige Steuern	1		2		-1	-50%
Jahresergebnis	6.317		-7.025		13.343	-190%

Im Geschäftsjahr 2018 konnte ein positives Jahresergebnis von TEUR 6.317 erzielt werden, welches deutlich über dem des Vorjahres liegt. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Kosteneinsparungen durch den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN sowie den im Vorjahr angefallenen transaktionsbedingten Aufwendungen, u.a. im Kontext der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN.

Die Umsatzerlöse von TEUR 1.143 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.209 deutlich gesunken, da die WCM nur bis zum 28. Februar 2018 Dienstleistungen für Tochtergesellschaften erbracht hat. Der zum 01. März 2018 zwischen der TLG IMMOBILIEN und sämtlichen mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Konzern abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag trat an Stelle der vormals durch die WCM erbrachten Dienstleistungen.

Ebenfalls eine Folge des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der TLG IMMOBILIEN ist der um TEUR 8.984 gesunkene Personalaufwand, da sämtliche

WCM

Mitarbeiter zum 01. März 2018 auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind und der Vorstand keine Vergütung durch die WCM erhält.

Der sonstige Betriebsaufwand abzüglich sonstiger betrieblicher Erträge sank um TEUR 8.082, da einerseits im Vorjahr transaktionsbedingte Einmalaufwendungen anfielen und andererseits umfangreiche Leistungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der TLG IMMOBILIEN übernommen wurden.

Das Beteiligungsergebnis ist um TEUR 1.145 gestiegen auf TEUR 3.799. Dies spiegelt die positive Erfolgslage der Töchter wider.

Das im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 918 gesunkene Finanzergebnis ist darin begründet, dass die WCM im Berichtsjahr aufgrund der ganzjährigen Auswirkung mehr Zinsaufwand im Zusammenhang mit den durch die TLG IMMOBILIEN sowie durch mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften gewährte Darlehen verbuchte und gleichzeitig mehr Zinsertrag erhielt, da den mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften höhere Darlehen gewährt wurden als im Vorjahr. Am 29. Januar 2016 hatten die WCM und deren Tochtergesellschaften kurzfristige Darlehensrahmenverträge zu einem vereinbarten Zinssatz von 4,0 % p. a. geschlossen. Der zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Zinssatz wurde ab dem 1. Juli 2018 auf 2,0 % p. a. gesenkt.

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

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

in TEUR	01.2018- 12.2018	01.2017-12.2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.296	13.330	-5.034
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.576	-203.494	197.918
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.564	188.871	-183.307
Veränderung des Finanzmittelbestandes	8.285	-1.293	9.578
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	1.405	2.698	-1.293
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	9.690	1.405	8.285

¹Anpassung Vorjahresausweis: Die Gewährung von Darlehen gegenüber mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Kontext der Refinanzierung von Bankdarlehen wurden in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit umgegliedert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 8.296 fiel in 2018 um TEUR 5.034 niedriger aus als im Vorjahr, was primär auf Rückgang der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen ggü. Konzerngesellschaften zurückzuführen ist.

Der Rückgang des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR 197.918 auf TEUR 5.576 ist hauptsächlich durch die umfangreichen im Vorjahr gewährten Darlehen an mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Kontext der Refinanzierung von Bankdarlehen begründet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in Höhe von TEUR 5.564. auf die in 2018 neu aufgenommenen Darlehen von der TLG IMMOBILIEN AG zurückzuführen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 8.285 auf TEUR 9.690 gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der WCM stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt:

in TEUR	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	310.118	64,4	304.079	66,0	6.039	2,0
Kurzfristige Forderungen	161.846	33,6	155.490	33,7	6.356	4,1
Flüssige Mittel	9.690	2,0	1.405	0,3	8.285	589,6
Übrige Aktiva	64	0,0	75	0,0	-11	-15,1
Vermögen	481.718	100,0	461.050	100,0	20.668	4,5
Eigenkapital	249.603	51,8	243.286	52,8	6.317	2,6
Langfristige Verbindlichkeiten	196.484	40,8	190.920	41,4	5.564	2,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35.631	7,4	26.844	5,8	8.787	32,7
Kapital	481.718	100,0	461.050	100,0	20.668	4,5

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert, welches zum überwiegenden Teil aus Finanzanlagevermögen besteht. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um TEUR 6.039 auf TEUR 310.118, da sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöht haben.

Zum Berichtsstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR EUR 108.173. Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 56 Immobilien gehalten.

Die kurzfristigen Forderungen sind um TEUR 6.356 gestiegen, was aus erhöhten Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert.

Die liquiden Mittel sind um TEUR 8.285 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB (Abschnitt 7.2).

Die WCM ist zum Berichtsstichtag zu 51,8 % (Vj. 52,8 %) mit Eigenkapital, zu 40,8 % (Vj. 41,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr aus von der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN gewährten Darlehen (31.12.2018: TEUR 196.484). Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen ggü. mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

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

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Ausgehend von einer stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die WCM über ihre Beteiligungen aktiv ist, wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein deutlicher Rückgang der Umsatzerlöse erwartet, da die WCM seit dem 01. März 2018 keine Dienstleistungen für mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften mehr erbringt.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss im oberen einstelligen positiven Bereich, welcher durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Sollten die zu Grunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unserer Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestands (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinausgehende Aufwendungen wie z.B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungs- bzw. Modernisierungskosten, Neu- und Anschlussvermietungskosten oder Zinsen entstehen.

Frankfurt am Main, 6. März 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und der Bilanz zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Gesellschaft, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage der Gesellschaft haben, werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

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

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

WCM

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter sowie der hohen Bedeutung für die Bewertung der jeweiligen Tochtergesellschaften erachten wir die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Hinsichtlich der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir uns mit den zugrundeliegenden Prozessen in Zusammenhang mit der Ermittlung dieser Werte befasst.

Wir haben nachvollzogen, dass der beizulegende Zeitwert des Immobilienbestands der wesentliche Werttreiber in den Gesellschaften ist, an denen Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien wird jährlich ermittelt.

Den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien haben wir beurteilt und getestet.

Aufgrund der zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir interne Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS - Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

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

haben wir die Qualifikation und Objektivität des externen Gutachters sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der Immobilien gewürdigt.

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

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

Wir haben überprüft, ob der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen von den im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung ermittelten beizulegenden Zeitwerten der Anteile an verbundenen Unternehmen gedeckt ist.

Aus unseren Prüfungshandlungen hinsichtlich der Werthaltigkeitsbeurteilung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich keine Einwendungen ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Anhang in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ gemachten Angaben zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt „Corporate Governance“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289 f Abs. 2 i. V. m. § 315 d HGB und die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche

Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt und am 4. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 erstmals als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft tätig.

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

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen erbracht:

- Freiwillige Abschlussprüfungen der Greenman 1D GmbH, Berlin, sowie der Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin

WCM

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 19. März 2019

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Przymusinski

Wirtschaftsprüfer