

**Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2019 der
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,
Frankfurt am Main**

Konzernabschluss

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	3
KONZERNBILANZ.....	4
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	5
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ..	6
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ AKTIENGESELLSCHAFT	7
A.1. Informationen zum Unternehmen.....	7
A.2. Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses.....	7
B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	8
C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	10
C.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	10
C.2. Eigenkapital	12
D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung	14
D.1 Zinsergebnis.....	14
D.2 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14
D.3 Ergebnis je Aktie	14
E. SONSTIGE ANGABEN.....	15
E.1. Angaben zu Finanzinstrumenten	15
E.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	15
E.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	16
E.4 Versicherung der gesetzlichen Vertreter	16
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns	17

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
<i>Mieterlöse</i>	23.573	23.622
<i>Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten</i>	5.364	4.549
<i>Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	198	61
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung (NOI)	29.135	28.232
<i>Aufwendungen aus Betriebskosten</i>	-8.363	-8.839
<i>Aufwendungen für Instandhaltung¹</i>	-882	-360
<i>Übrige Leistungen¹</i>	-1.786	-1.217
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	-11.031	-10.416
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	18.104	17.816
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8.020	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien ¹	-145	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.875	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.738	4.298
Sonstige betriebliche Erträge	107	770
Personalaufwand	0	-293
Planmäßige Abschreibungen	-60	-115
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.606	-1.997
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	21.682	20.479
Finanzerträge	51	93
Finanzaufwendungen	-6.963	-4.203
Ergebnis vor Steuern	14.770	16.369
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.284	1.928
Konzernperiodenergebnis	11.486	18.297
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
Die Anteilseigner des Mutterunternehmens	11.486	18.297
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,08	0,13
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,08	0,13

¹ Vorjahresvergleichswerte wurden angepasst. Zur Angleichung an die überwiegende Branchenpraxis wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 80 aus den Aufwendungen für übrige Leistungen in die Position Aufwendungen für Instandhaltung innerhalb der Aufwendungen für Objektbewirtschaftung umgliedert.

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2019

Aktiva in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
A) Langfristige Vermögenswerte	725.907	835.471
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	712.413	822.312
Sachanlagen	471	517
Immaterielle Vermögenswerte	94	107
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	9.282	9.347
Sonstige Vermögenswerte	3.647	3.188
B) Kurzfristige Vermögenswerte	145.923	32.020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.346	5.153
Forderungen aus Ertragsteuern	921	960
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	149
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	455	371
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22.147	25.387
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	118.054	0
Bilanzsumme Aktiva	871.830	867.491
Passiva in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
A) Eigenkapital	334.257	328.195
Gezeichnetes Kapital	136.803	136.803
Kapitalrücklage	99.847	99.847
Gewinnrücklagen	97.607	91.545
B) Fremdkapital	537.573	539.296
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	519.395	458.451
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	213.091	212.828
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	259.341	197.273
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	16.123	20.583
Passive latente Steuern	30.840	27.767
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	18.178	80.845
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	3.787	64.947
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.699	9.930
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	62	2.152
Steuerschulden	991	866
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.639	2.950
Bilanzsumme Passiva	871.830	867.491

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern	14.770	16.369
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	60	102
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.738	-4.298
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.090	-804
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-8.020	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	50	353
Finanzerträge	-51	-93
Finanzaufwendungen	6.963	4.203
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	478	1.719
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	16	-692
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.914	16.859
Erhaltene Zinsen	51	93
Gezahlte Zinsen	-2.493	-3.171
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern	-207	-24
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.266	13.757
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-430
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	-1
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.073	-7.788
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	0	-31
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.073	-8.250
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten bei der TLG	58.845	5.564
Dividendenzahlung	-5.472	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-61.805	-3.004
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.432	2.560
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme)	-3.240	8.066
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.387	14.718
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.147	22.785
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	22.147	22.785
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.147	22.785

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrück- lage	Eigenkapital
01.01.2018	136.803	99.847	57.045	293.695
Konzernperiodenergebnis	0	0	18.297	18.297
Veränderung der Periode	0	0	18.297	18.297
30.06.2018	136.803	99.847	75.342	311.992
01.01.2019	136.803	99.847	91.545	328.195
Konzernperiodenergebnis	0	0	11.486	11.486
Dividendenzahlung	0	0	-5.472	-5.472
Sonstiges	0	0	48	48
Veränderung der Periode	0	0	6.062	6.062
30.06.2019	136.803	99.847	97.607	334.257

VERKÜRZTER ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

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

A.1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (kurz WCM) ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt/Main, eingetragen im Handelsregister von Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 55695.

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

A.2. GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSSES

Der Konzernzwischenabschluss der WCM wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Interim Financial Reporting) in verkürzter Form und den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards. Die Erfordernisse des IAS 34 (Interim Financial Reporting) wurden beachtet. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Der Zwischenbericht umfasst neben dem Konzernzwischenabschluss den Konzernzwischenlagebericht und die Versicherung der gesetzlichen Vertreter.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Seit dem 1. Januar 2018 liegt nur noch ein berichtspflichtiges Geschäftssegment vor, so dass die entsprechende Berichterstattung im Rahmen der gesonderten Segmentberichterstattung entfällt.

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

Seit dem 31. Dezember 2018 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2019 neu anzuwendenden IFRS Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der WCM zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Der Konzern wendet IFRS 16 Leasingverhältnisse erstmals ab dem 1. Januar 2019, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine Anpassung der Vorjahresvergleichswerte erfolgt nicht. Der Konzern nimmt die Erleichterungsvorschriften gemäß IFRS 16.5 in Anspruch und verzichtet entsprechend auf die Anwendung der Paragraphen IFRS 16.22 bis IFRS 16.49 für Leasingverhältnisse mit einer Vertragslaufzeit von zwölf Monaten oder weniger sowie auf Basis einer Fall-zu-Fall-Entscheidung für Leasingverhältnisse, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist.

Die Erstanwendung führte zum 30. Juni 2019 nicht zu einer Erfassung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Die unterjährig bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden mit der vorzeitigen Kündigung der Mietverträge ausgebucht.

IFRS 16 schafft die bisherige Klassifizierung von Leasingverträgen auf Leasingnehmerseite in Operating- und Finance-Leasing-Verhältnisse ab. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein, nach dem Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte (für das Nutzungsrecht) und Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der heutigen Bilanzierung von Finance-Leasing-Verhältnissen – bilanziell zu erfassen sind.

Für Leasinggeber bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden wie bisher über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

Zum 30. Juni 2019 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung durch die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgt mindestens halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen mindestens eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich zum Stichtag jeweils wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	2018
Buchwert zum 01.01.	822.312	797.489
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	2.873	10.591
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	8.020	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-118.054	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-2.738	14.232
Buchwert zum 30.06.2019 und 31.12.2018	712.413	822.312

Die Portfoliostrategie der WCM sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Büro und Einzelhandel vor.

Das Büroportfolio konzentriert sich auf perspektivreiche A- und B-Städte. Das Einzelhandelsportfolio ist regional breiter aufgestellt und geprägt von Nahversorgungsimmobilien, schwerpunktmäßig mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, in attraktiven Mikrolagen.

Im ersten Halbjahr 2019 sind neben Verkäufen Bestandsveränderungen in der Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 2.873 sowie der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) von TEUR - 2.738 begründet. Die negative Marktanpassung resultiert im Wesentlichen aus Mietvertragsbeendigungen sowie erhöhten Kosten für eine Anschlussvermietung in Einzelhandelsimmobilien mit einer Mietfläche von mehr als 10.000 m². Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte von TEUR 118.054 sowie die Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR 8.020 betreffen einen Paket-Verkauf von 29 Lebensmittelmärkten. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Verkäufe ist zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgt.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die wesentlichen Bewertungsannahmen stellen sich differenziert nach Assetklassen wie folgt dar:

Investment Properties zum 30. Juni 2019

Portfoliübersicht nach Assetklassen

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Investment Properties in TEUR	392.454	319.959	712.413
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	3,91	5,25	4,51
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	4,92	5,85	5,34
EPRA Leerstandsquote in %	10,5	5,1	7,7
Durchschnittliche Istmierte in EUR/m ² /Monat	15,32	8,72	10,77
Anteil befristeter Mietverträge in %	99,5	99,6	99,6
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	6,9	5,3	6,0

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2018

Portfoliübersicht nach Assetklassen

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Investment Properties in TEUR	384.534	437.778	822.312
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	3,97	4,89	4,49
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,27	5,55	5,43
EPRA Leerstandsquote in %	8,4	3,9	5,8
Durchschnittliche Istmierte in EUR/m ² /Monat	15,11	8,51	10,18
Anteil befristeter Mietverträge in %	99,6	99,4	99,5
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	7,0	6,9	6,9

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

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 30. Juni 2019:

Investment Properties zum 30. Juni 2019 - Sensitivitätsanalyse

Stand 30.06.2019	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	799.323	766.733	735.543
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	742.873	712.413	683.993
	+0,5%	696.023	668.123	641.933

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2018 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2018	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
angegebene Werte in TEUR				
	-0,5%	920.282	876.722	835.712
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	862.832	822.312	784.392
	+0,5%	815.212	777.372	742.122

C.2. EIGENKAPITAL

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

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 99.847 (Vj. TEUR 99.847) aus.

Die Veränderungen der Bestandteile des Konzerneigenkapitals sind aus der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags 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 € 1,00 auf einen Bruttobetrag von € 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. € 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 € 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.

Für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte in 2019 eine Dividendenzahlung in Höhe von EUR 6,3 Mio. an die Aktionäre. Hiervon leistete die TLG IMMOBILIEN AG einen Betrag in Höhe von EUR 0,8 Mio. als Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre der WCM AG, was 7 Cent je Aktie entspricht. Die übrigen EUR 5,5 Mio. wurden als Gewinnverwendung aus dem Eigenkapital geleistet und entsprechen einem Betrag von 4 Cent je Aktie.

Die außenstehenden Aktionäre der WCM AG haben damit in Summe 11 Cent je Aktie erhalten, während die TLG IMMOBILIEN AG als Hauptanteilseigner 4 Cent je Aktie erhalten hat.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

D.1 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Übrige Finanzerträge	-51	-93
Summe Finanzerträge	-51	-93
Darlehenszinsen	2.777	3.025
Übrige Finanzaufwendungen	4.186	1.178
Summe Finanzaufwendungen	6.963	4.203
Finanzergebnis	6.913	4.110

D.2 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
Laufende Ertragsteuern	207	325
Latente Steuern	3.077	-2.253
Steueraufwand/Steuerertrag	3.284	-1.928

Die WCM weist die Ertragsteuern auf der Grundlage des erwarteten durchschnittlichen effektiven Konzernsteuersatzes aus. Eine Veränderung der Steuerquote im Vergleich zur Vorperiode kann aus diversen Einflussfaktoren resultieren, insbesondere einem geänderten Ansatz von Verlust-/Zinsvorträgen, dem Anfall von steuerfreien Aufwendungen und Erträgen sowie aperiodischen Steuereffekten.

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum werden keine aperiodischen latenten Steuern ausgewiesen (Veränderung von -3.874 EUR Steuerertrag).

D.3 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Konzernperiodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien berechnet.

	30.06.2019	30.06.2018
Den Anteilseignern zurechenbares Gesamtergebnis der Periode in TEUR	11.486	18.297
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	136.803	136.803
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,08	0,13
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	0
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	136.803	136.803
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,08	0,13

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Minderheiten werden sämtliche finanziellen Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten und Schulden stellen bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2019 TEUR 231.620 (31. Dezember 2018: TEUR 288.604).

Die Vorgehensweise zur Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2018 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Am 25. Juni 2019 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM ein Darlehensvertrag über TEUR 58.845 abgeschlossen. Das Darlehen ist zum 28. Juni 2026 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,75 % p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Begleichung von diversen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten.

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. Juni 2019 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

E.4 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der WCM zum 30. Juni 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 1. August 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

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

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	19
1.1 Geschäftsmodell des Konzerns.....	19
1.1.1 Organisatorische Struktur.....	19
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	20
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte.....	20
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	20
2.1.2 Branchenkonjunktur	21
2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt.....	21
2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt	22
2.2 Lage des Unternehmens.....	23
2.2.1 Geschäftsverlauf.....	23
2.2.2 Ertragslage.....	24
2.2.3 Finanzlage	26
2.2.4 Vermögenslage.....	26
2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren	28
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	30
3.1 Risikobericht.....	30
3.2 Chancenbericht	30
3.3 Prognosebericht	30

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

1.1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensorganisation der WCM basieren auf den folgenden Säulen:

Portfolio Management

Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung zentral von der Muttergesellschaft erbracht.

Asset Management

Die WCM deckt alle wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette über die Muttergesellschaft ab. Das Asset Management verantwortet hierbei zusammen mit den Einheiten Technik und Vermietung alle wertbeeinflussenden Maßnahmen auf der Immobilienebene.

Transaktionsmanagement

Mit langjähriger Expertise sind sowohl der Vorstand der WCM als auch die Muttergesellschaft sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.

Property Management

Das Property Management verantwortet das kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen und steuert das externe Facility Management. Die Property Management-Leistungen werden durch die Muttergesellschaft und externe Dienstleister erbracht.

Beherrschungsvertrag mit TLG

Mit Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 wurde der Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendes und der WCM als beherrschtes Unternehmen wirksam. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine

jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor, erstmalig jedoch für das Geschäftsjahr 2018. Die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet sich, für Verluste des der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG einzustehen.

Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG

Seit dem 1. März 2018 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie sämtlichen mittel- und unmittelbaren Tochterunternehmen. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

Darlehensvertrag mit der TLG

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG Immobilien AG als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98% p.a. verzinst. Am 15.03.2018 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 25. Juni 2019 wurde ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 58.845 mit der TLG Immobilien AG abgeschlossen. Es wird auf die Angaben unter Kapitel E.2 verwiesen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Abkühlung des konjunkturellen Klimas im Jahr 2018 hat sich in der ersten Jahreshälfte 2019 fortgesetzt. Im ersten Quartal wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums zwar um 0,4 %, insbesondere die Industrie verzeichnete im selben Zeitraum jedoch deutlich geringere Auftragseingänge als in den Vorjahren. Bereits im April hatten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose ein Wachstum des BIP von lediglich 0,8 % für das Gesamtjahr 2019 vorausberechnet. Auch

die Bundesregierung korrigierte mit ihrer Frühjahrsprognose frühere Vorhersagen deutlich nach unten und geht von einer Zunahme des preisbereinigten BIP von nunmehr 0,5 % aus.

2.1.2 BRANCHENKONJUNKTUR

Im ersten Halbjahr 2019 wechselten Savills zufolge Gewerbeimmobilien für EUR 24,2 Mrd. den Eigentümer. Damit sank das Halbjahres-Transaktionsvolumen im zweiten Jahr in Folge, der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum betrug etwa 12 %. Allerdings steuert der Gewerbeinvestmentmarkt damit zum fünften Mal seit 2015 auf einen Gesamtjahresumsatz von EUR 50 Mrd. oder mehr zu, womit kein signifikanter Abschwung zu beobachten ist. Bei weiterhin sehr günstigen Finanzierungsbedingungen führt Savills den Rückgang des Transaktionsvolumens auf ein vergleichsweise hohes Minus von 20 % bei großvolumigen Transaktionen zurück. Auch Colliers zufolge blieben Paketverkäufe im bisherigen Jahresverlauf eher unbedeutend. Da sich jedoch mehrere Großdeals in der Transaktionspipeline befänden, sei für das dritte und vierte Quartal ein höheres Aufkommen zu erwarten. Dementsprechend könne das Transaktionsvolumen 2019 mit etwa EUR 60 Mrd. wieder das Vorjahresniveau erreichen. Dabei ist nach Angaben von Savills insbesondere das Marktgeschehen in den Top-7-Städten rückläufig: Außer bspw. in Berlin (EUR 4,9 Mrd.; +94 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018) seien die Transaktionen in den Metropolen im Mittel um 30 % gesunken. Laut Colliers erreichten die Metropolen damit zusammen allerdings noch immer das zweitbeste je registrierte Halbjahresresultat.

2.1.3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Weiterhin im Höhenflug befinden sich die Büroimmobilienmärkte. Gemäß Berechnungen von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) stellte das Transaktionsvolumen von EUR 11,5 Mrd. das beste Halbjahresergebnis der vergangenen zehn Jahre dar. Damit zeichnete die Assetklasse für etwa 47 % des gesamten Gewerbeimmobilienmarkts verantwortlich. Den größten Anteil am Marktgeschehen hatten die A-Städte, wo Verkäufe über insgesamt EUR 8,9 Mrd. registriert wurden (-9 % im Jahresvergleich). Entgegen diesem Trend zeigte vor allem der Berliner Markt deutliche Zuwächse, wo BNPPRE ein Transaktionsvolumen von EUR 3,55 Mrd. und damit ein Plus von 130 % zum Vorjahreszeitraum ermittelte. Bis auf Köln (+10 %)

ging der Umsatz hingegen in allen Top-7-Städten zurück, besonders in Hamburg (-58 %) und München (-45 %). Die Leerstandsquote sank laut Colliers in den Top 7 weiter und erreichte einen neuen Tiefstand von 3,0 %, wobei sich regional eine Spreizung zwischen 1,4 % in Berlin und 7,2 % in Frankfurt am Main ergibt. Damit sank JLL zufolge das verfügbare Flächenvolumen im Jahresvergleich um etwa 1 Mio. m² bzw. 24 %. Colliers macht die anhaltend hohe Nachfrage dafür verantwortlich, dass ein erneutes Wachstum sowohl der Durchschnitts- als auch der Spitzenmieten zur Jahresmitte zu beobachten war. JLL betrachtet zudem das hohe Mietpreisniveau – mit dem höchsten Stand seit 1992 und der Tendenz eines weiteren Anstiegs – in Verbindung mit dem geringen Leerstand als Grund dafür, dass viele Unternehmen mit Expansionsplänen vermehrt Mietverträge für im Bau befindliche Objekte abschließen.

2.1.4 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien bleibt mit 22 % des Transaktionsvolumens die zweitwichtigste Assetklasse im Gewerbebereich, BNPPRE beziffert den Umsatz im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 5,4 Mrd. Dies entspricht einem Plus von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und liegt 5 % über dem langjährigen Mittel. Den größten Anteil trugen nach Angaben von Savills Geschäftshäuser mit etwa 31 % bei, gefolgt von Warenhäusern (25 %). Verkäufe von Shoppingcentern und Fachmarktzentren hatten jeweils einen Anteil von ca. 15 %. Laut BNPPRE zeigt ein im fünfjährigen Vergleich nur wenig volatiler Anteil an Einzeldeals eine ungebrochen hohe Nachfragesituation. Unter den Top-7-Städten mit insgesamt EUR 1,85 Mrd. Transaktionsvolumen (34 % des bundesdeutschen Volumens) konnten sechs von sieben Standorten ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessern, an der Spitze steht erneut Berlin mit einem Transaktionsvolumen von EUR 678 Mio. Wie Savills berichtet, entwickeln sich dabei die Nettoanfangsrenditen in den meisten Fällen seitwärts und liegen zwischen 3,1 % (Geschäftshäuser) und 5,9 % (Shopping-Center in B-Lagen).

2.2 Lage des Unternehmens

2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Zum 30. Juni 2019 stellt sich der Immobilienbestand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft wie folgt dar:

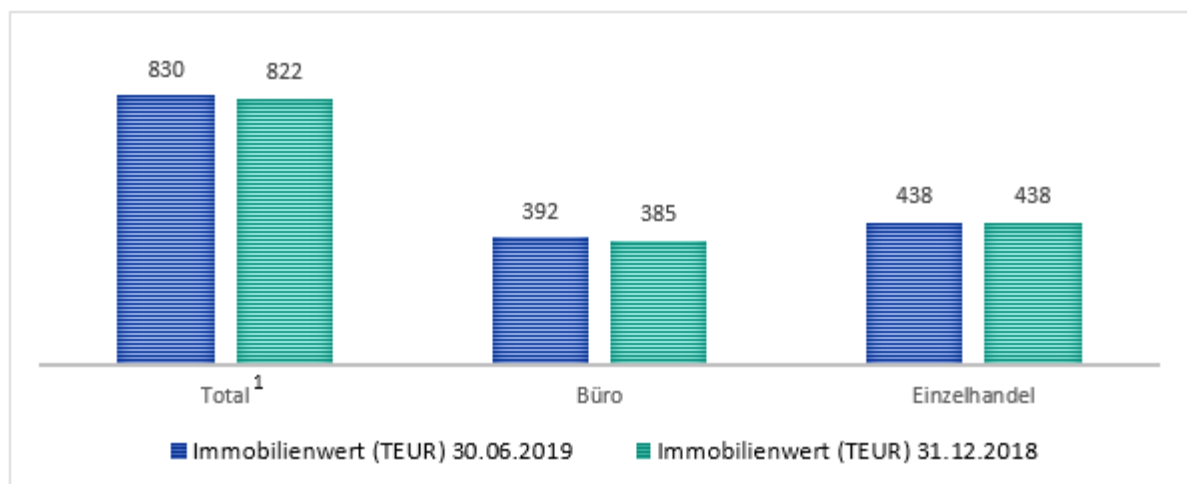
Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel
Immobilienwert (TEUR)¹	830.467	392.454	438.014
Jahresnettokaltmiete (TEUR)²	47.406	17.632	29.774
Mietrendite (%)	5,7	4,5	6,8
EPRA Leerstandsquote (%)	6,6	10,5	3,8
WALT (Jahre)	6,8	6,9	6,7
Immobilien (Anzahl)	56	11	45
Vermietbare Fläche (m²)	416.552	110.062	306.491

¹Gemäß 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 die Assetklassen Büro und Einzelhandel. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2019 sind 56 Immobilien (31.12.2018: 56) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 830,5 Mio. (31.12.2018: rd. EUR 822,3 Mio.) im Bestand. Der Immobilienbestandswert weist gegenüber dem 31.12.2018 eine leichte Erhöhung um 1,0 % auf.

Die Immobilienwerte haben sich differenziert nach Assetklassen wie folgt entwickelt:



¹ Rundungsdifferenzen möglich.

Im ersten Halbjahr 2019 hat sich die Jahresnettokaltmiete um TEUR 411 bzw. 0,9 % auf TEUR 47.406 reduziert bei gleichzeitiger Erhöhung der EPRA Leerstandsquote um 0,8 Prozentpunkte auf 6,6 %. Nicht berücksichtigt sind dabei die vertraglich schon gebundenen Neuvermietungen mit einem Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag in Höhe von TEUR 876. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist leicht von 6,9 Jahre auf 6,8 Jahre gesunken.

2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die WCM erzielte per 30. Juni 2019 ein Gesamtergebnis von TEUR 11.486. Dies ist ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 6.811.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	18.104	17.816	288	1,6
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.738	4.298	7.036	n/a
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.875	0	7.875	0
Sonstige betriebliche Erträge	107	770	-663	-86,1
Personalaufwand	0	-293	293	-100,0
Abschreibungen	-60	-115	55	-47,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.606	-1.997	391	-19,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	21.682	20.479	1.203	5,9
Finanzerträge	51	93	-42	-45,2
Finanzaufwendungen	-6.963	-4.203	-2.760	65,7
Ergebnis vor Steuern	14.770	16.369	-1.599	-9,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.284	1.928	-5.212	n/a
Konzernperiodenergebnis	11.486	18.297	-6.811	-37,2

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 18.104 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einer Abweichung von TEUR 288 auf einem vergleichbaren Niveau.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien fällt mit TEUR -2.738 um TEUR 7.036 geringer aus im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Vor allem Unsicherheiten bei der Nachvermietung führten zu einer Abwertung u.a. bei zwei Nahversorgungszentren.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthält im Berichtszeitraum Aufwertungen in Höhe von TEUR 8.020 aus dem im ersten Halbjahr 2019 beurkundeten Verkauf des Greenman-Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 107 und sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 663 geringer ausgefallen, da im Vorjahreszeitraum nicht mehr benötigte Rückstellungen aufgelöst wurden.

Da der Vorstand keine Vergütung durch die WCM erhält und sämtliche Mitarbeiter bereits in 2018 auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind, fiel in 2019 kein Personalaufwand an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 391 auf TEUR 1.606 zurück, vor allem durch die weitere Optimierung der Kostenstruktur im Rahmen der Eingliederung der WCM in die Konzernstruktur der TLG IMMOBILIEN AG.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 6.963 sind gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um TEUR 2.760 gestiegen. Vor allem Aufwendungen aus der Bewertungen von Minderheitenanteilen, die um TEUR 1.174 höher ausfallen als im Vergleichszeitraum, Ablösekosten von Darlehen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur in Höhe von TEUR 763 und Zinsen aus einem offenen Grunderwerbssteuerverfahren in Höhe von TEUR 506 führen zu gestiegenen Finanzaufwendungen.

Der Steueraufwand im ersten Halbjahr 2019 in Höhe von TEUR 3.284 setzt sich aus tatsächlichen Ertragsteuern von TEUR 207 und einem Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.077 zusammen. Die Differenz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von TEUR -5.212 ergibt sich aus den im 1. Halbjahr 2018 aktivierten aperiodischen latenten Steuern aus Verlustvorträgen.

2.2.3 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten zum 30. Juni 2019 zu einer Reduzierung des Finanzmittelfonds.

in TEUR	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.266	13.757	-1.491	-10,8
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.073	-8.250	1.177	-14,3
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.432	2.560	-10.992	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.240	8.066	-11.305	n/a
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.387	14.718	10.669	72,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.147	22.785	-638	-2,8

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.491. Insbesondere die Auszahlung bereits zurückgestellter Grunderwerbssteuer in Höhe von TEUR 2.152 hat hierzu beigetragen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -7.073 ist gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 1.177 zurückgegangen, da im Vorjahreszeitraum vor allem nachträgliche Kaufpreisanpassungen den Cashflow aus der Investitionstätigkeit beeinflusst haben.

Die Veränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um TEUR -10.992 ist auf die im Berichtszeitraum ausgezahlte Dividende in Höhe von TEUR 5.472 und die Tilgungen von Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4 VERMÖGENSLAGE

In der nachfolgenden Übersicht ist die Vermögens- und Kapitalstruktur zusammengefasst dargestellt. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	712.413	822.312	-109.899	-13,4
Andere langfristige Vermögenswerte	4.212	3.812	400	10,5
Finanzanlagen	9.282	9.347	-65	-0,7
Flüssige Mittel	22.147	25.387	-3.240	-12,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	123.776	6.633	117.143	n/a
Vermögen	871.830	867.491	4.339	0,5
Eigenkapital	334.257	328.195	6.062	1,8
Langfristige Verbindlichkeiten	488.555	430.684	57.871	13,4
Passive latente Steuern	30.840	27.767	3.073	11,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18.178	80.845	-62.667	-77,5
Kapital	871.830	867.491	4.339	0,5

Im ersten Halbjahr 2019 ist das Vermögen um TEUR 4.339 auf TEUR 871.830 gestiegen, hauptsächlich durch die Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von TEUR 8.020, die sich in den anderen kurzfristigen Vermögenswerten niederschlägt.

Die Veränderungen in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -109.899 und in den anderen kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 117.143 ergeben sich hauptsächlich aus der Umgliederung des beurkundeten Verkaufs des Greenman-Portfolios sowie dem Ergebnis der Bewertung und weiteren Aktivierungen im Immobilienvermögen.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 334.257. Es erhöhte sich um das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode abzüglich der Auszahlungen für Dividenden in Höhe von TEUR 5.472. Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf 38,3 %.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf Aufnahme eines Darlehens von der TLG IMMOBILIEN AG zurückzuführen, um kurzfristige Verbindlichkeiten abzulösen.

2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

in TEUR	Adjusted			
	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	11.486	18.297	-6.811	-37,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.284	-1.928	5.212	n/a
EBT	14.770	16.369	-1.599	-9,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-7.875	0	-7.875	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.738	-4.298	7.036	n/a
Abschreibungen	60	115	-55	-47,8
Sonstige Effekte ¹	763	58	705	n/a
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ²	-261	-306	45	-14,7
FFO	10.195	11.938	-1.743	-14,6
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	136.803	136.803	0	0,0
FFO je Aktie in EUR	0,07	0,09	-0,02	-22,2

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahr 2019

(a) Transaktionskosten (TEUR 0, Vj. TEUR 36)

(b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 763, Vj. TEUR 22)

² Nachhaltige Steuerbelastung auf Basis einer langfristigen Betrachtung

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2019 136,8 Mio., zum 30. Juni 2018 136,8 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug in den ersten sechs Monaten 2019 136,8 und in den ersten sechs Monaten 2018 136,8 Mio. Aktien.

Für den WCM-Konzern stellen die Funds from Operations (FFO) eine entscheidende Steuerungskennzahl dar.

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 10.195, dies entspricht einem Rückgang um 14,6 % bzw. TEUR 1.743 gegenüber dem Vorjahresniveau. Die FFO je Aktie betrugen EUR 0,07. Der Rückgang liegt vor allem im Finanzergebnis begründet, das um TEUR 2.760 geringer ausfiel als in der Vergleichsperiode.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	712.413	822.312	-109.899	-13,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	118.054	0	118.054	0
Vorräte (IAS 2)	0	0	0	0
Immobilienvermögen	830.467	822.312	8.155	1,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	476.219	475.048	1.171	0,2
Zahlungsmittel	22.147	25.387	-3.240	-12,8
Nettoverschuldung	454.072	449.661	4.411	1,0
Net Loan to Value (Net LTV) in %	54,7	54,7	0,0 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtsstichtag 54,7 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 ist er damit auf dem gleichen Niveau.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	334.257	328.195	6.062	1,8
latente Steuern	48.614	46.347	2.267	4,9
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	382.871	374.542	8.329	2,2
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	2,8	2,74		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der WCM, er betrug zum 30. Juni 2019 TEUR 382.871. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 8.329, im Wesentlichen durch das erwirtschaftete Periodenergebnis abzüglich der gezahlten Dividende.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 2,80, nach EUR 2,74 zum 31. Dezember 2018.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG ist sich ständig wandelnden Rahmenbedingungen ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich hieraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten.

Wesentliche Veränderungen der Risikolage gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2018 waren im ersten Halbjahr 2019 nicht zu verzeichnen.

Existenzgefährdende Risiken für das Unternehmen sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

3.2 CHANCENBERICHT

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der WCM bieten, festgestellt. Daher wird auf die Angaben zu Chancen im Konzernabschluss 2018 verwiesen.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2019 erwartete Entwicklung der WCM wurde im Geschäftsbericht 2018 ausführlich erläutert. Die aktuellen Erwartungen für die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 entsprechen unverändert den im Geschäftsbericht 2018 gemachten Angaben.

Kontakt & Impressum

Herausgeber:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Bleichstr. 64-66

60313 Frankfurt am Main

Investor Relations

Lisa Geppert

Telefon: + 49 30 2470-6092

Fax: + 49 30 2470-7446

E-Mail: ir@tlg.de

Internet: www.wcm.de

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

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

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