

**Berichts des Vorstands gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 Aktiengesetz  
zur Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss**

Der Vorstand hat am 8. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen, die Ermächtigung gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung (**Genehmigtes Kapital 2013**) auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 14.441.269,00 gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um EUR 4.900.000,00 durch Ausgabe von 4.900.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie (die "**Neuen Aktien II**") zu erhöhen (die "**Sachkapitalerhöhung**"). Die Sachkapitalerhöhung erfolgt ebenfalls durch die teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals der Gesellschaft. Die Neuen Aktien II sind vom 1. Januar 2014 an gewinnberechtigt. Als Sacheinlage werden die Kommanditisten der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG ( die „**SOI KG**“) insgesamt 92,9 % ihrer Kommanditanteile an der SOI KG einbringen, die eine Industrieimmobilie in Bremerhaven hält.

Am 8. Dezember 2014 hat der Vorstand der WCM AG außerdem mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 14.441.269,00 durch Ausgabe von bis zu 14.441.269 neuen auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag, die jeweils einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 verbriefen (die "**Neuen Aktien I**" und gemeinsam mit den Neuen Aktien II, die "**Neuen Aktien**"), gegen Bareinlage zu erhöhen (die "**Bar-kapitalerhöhung**"). Die Neuen Aktien I sind ab dem 1. Januar 2014 gewinnanteilsberechtig. Die Baader Bank AG ("**Baader Bank**" oder die "**Emissionsbank**") hat sich aufgrund eines Übernahmevertrages vom 9. Dezember 2014 (der "**Übernahmevertrag**") verpflichtet, die Neuen Aktien I den Aktionären der WCM AG im Verhältnis 1 Alte Aktie zu 1 Neue Aktie I im Wege des mittelbaren Bezugsrechts zum Bezug anzubieten. Auf jede alte Aktie der Gesellschaft entfällt ein Bezugsrecht. Jeder bezugsberechtigte Aktionär kann über den auf seinen Bestand an alten Aktien nach Maßgabe des Bezugsverhältnisses entfallenden Bezug hinaus ein verbindliches Angebot zum Erwerb weiterer Neuer Aktien der Barkapitalerhöhung zum Bezugspreis von EUR 1,30 je Neuer Aktie I abgeben (der "**Überbezug**"), für die im Übrigen die

gleichen Bedingungen gelten wie für die Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts. Etwaige von den bestehenden Aktionären nicht bezogene Neue Aktien I können im Wege des Überbezugs ausschließlich von den bestehenden Aktionären bezogen werden.

Sach- und Barkapitalerhöhung sind miteinander verknüpft. Es ist wechselseitig vorgesehen, dass die Sachkapitalerhöhung nur gemeinsam mit der Barkapitalerhöhung und mit der Maßgabe zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden ist, dass die jeweils eine Maßnahme nicht ohne die jeweils andere eingetragen werden soll. Insgesamt soll das Grundkapital der Gesellschaft durch die Kapitalmaßnahmen auf bis zu EUR 33.782.538,00 erhöht werden.

Der Vorstand verfolgt mit diesen Kapitalmaßnahmen das Ziel, die geplanten und im Wertpapierprospekt der Gesellschaft vom 9. Dezember 2014 näher beschriebenen Immobilienakquisitionen zu finanzieren, dabei die Eigenkapitalquote der Gesellschaft zu verbessern und die mit den Darlehensverbindlichkeiten verbundene Zins- und Tilgungslast zu reduzieren.

Der hinsichtlich der Sachkapitalerhöhung vorgesehene Bezugsrechtsausschluss ist unter Berücksichtigung der Folgen für die ausgeschlossenen Aktionäre durch sachliche Gründe im Interesse der Gesellschaft gerechtfertigt. Der Bezugsrechtsausschluss dient dem im Gesellschaftsinteresse liegenden Zweck, durch die mittelbare Einbringung einer Industrieimmobilie in Bremerhaven zum Aufbau eines Immobilienportfolios beizutragen und damit unter Verbesserung der Eigenkapitalquote die operative Geschäftstätigkeit wiederaufzunehmen. Der Bezugsrechtsausschluss ist geeignet, diesen Zweck zu erreichen und zudem erforderlich und angemessen.

#### 1. **INTERESSE DER GESELLSCHAFT**

Der Bezugsrechtsausschluss liegt im Interesse der Gesellschaft.

Nachdem im Jahre 2006 über das Vermögen der Gesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet und die Gesellschaft aufgelöst worden war, hatte die Gesellschaft ihre operative Tätigkeit eingestellt. Nach rechtskräftiger Bestätigung des Insolvenzplans wurde das Insolvenzverfahren im Oktober 2010 aufgehoben. Das Insolvenzgericht ord-

nete zugleich die Planüberwachung durch den bisherigen Insolvenzverwalter an. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 beschloss, die Gesellschaft fortzusetzen. Dieser Beschluss wurde in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main am 12. März 2013 eingetragen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Planüberwachung bis Ende Dezember 2014 durch Beschluss des Insolvenzgerichts aufgehoben wird. Die WCM AG ist nunmehr im Begriff, einen operativen Neustart vorzunehmen. Die Gesellschaft verfügt ausweislich des Anhangs zu ihrem IFRS-Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 über inländische körperschaftssteuerliche Verlustvorträge, für die gegenwärtig keine aktiven latenten Steuern gebildet worden sind, von EUR 272 Mio. und über inländische gewerbsteuerliche Verlustvorträge von EUR 250 Mio. Diese Verlustvorträge stellen derzeit den einzigen wesentlichen Vermögenswert der Gesellschaft dar. Die Aktivierung dieses Vermögenswerts hängt zuvörderst davon ab, dass es der Gesellschaft gelingt, im Wege der operativen Tätigkeit Gewinne zu erzielen.

Es liegt daher im Interesse der Gesellschaft, über die Einbringung von Anteilen der bereits operativ tätigen SOI KG gegen Ausgabe eigener Aktien ohne weiteren Aufschub selbst operativ tätig zu werden. Dies gilt umso mehr, als die Finanzierung der Gesellschaft einen hohen Fremdkapitalanteil ausweist.

## 2. **GEEIGNETHEIT**

Die Sachkapitalerhöhung wird den operativen Neustart der WCM AG unmittelbar befördern und die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft signifikant verbessern. Zugleich wird die Eigenkapitalquote – im Vergleich zu einem fremdfinanzierten Erwerb der mittelbar eingebrachten Immobilie – erheblich verbessert.

## 3. **ERFORDERLICHKEIT**

Der Bezugsrechtsausschluss ist auch erforderlich. Bei Sachkapitalerhöhungen ist das Bezugsrecht zwangsläufig auf diejenigen zu beschränken, die die Sacheinlage erbringen können, hier also die Kommanditisten der SOI KG. Geeignete Finanzierungsalternativen existieren nicht.

Insbesondere wäre ein fremdfinanzierter Erwerb der Anteile an der SOI KG beziehungsweise der von ihr gehaltenen Immobilie nicht möglich, da bereits die vertraglich vereinbarter Akquisition von Immobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main in erheblichem Maße fremdfinanziert wird; im Übrigen würde ein weiterer fremdfinanzierter Erwerb die Eigenkapitalquote der WCM AG auch nicht verbessern, sondern verschlechtern.

Auch eine Ausweitung des Umfangs der Barkapitalerhöhung ohne Ausschluss des Bezugsrechts wäre keine geeignete Alternative, da nicht erwartet werden kann, dass mehr Aktien am Markt platziert werden können als das Angebot für die Neuen Aktien I bereits vorsieht.

#### 4. **ANGEMESSENHEIT (VERHÄLTNISMÄßIGKEIT IM ENGEREN SINNE)**

##### 4.1 Angemessenheit des Bezugsrechtsausschlusses

Nach Ansicht des Vorstands ist der vorgeschlagene Bezugsrechtsausschluss schließlich auch angemessen (verhältnismäßig im engeren Sinne).

Zur Wiederaufnahme ihrer operativen Tätigkeit ist die Gesellschaft darauf angewiesen, ohne weiteren Aufschub Beteiligungen an bereits derzeit operativ tätigen Unternehmen zu erwerben. Wegen der hohen Fremdkapitalquote und der hiermit verbundenen Risiken ist zugleich eine Stärkung der Eigenkapitalquote für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung.

Demgegenüber wiegt das Interesse der Aktionäre, die von dem Bezug ausgeschlossen werden, geringer. Zwar wird ihr Stimmrecht durch die Sachkapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluss verwässert. Würde jedoch die WCM AG ihre operative Tätigkeit – für die die geplante Sachkapitalerhöhung Voraussetzung ist – nicht wiederaufnehmen, so würden voraussichtlich die Anteile der Aktionäre mittelfristig wirtschaftlich entwertet. Zur Angemessenheit trägt ferner noch bei, dass die Aktionäre im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Barkapitalerhöhung die Möglichkeit erhalten durch Bezug der Neuen Aktien I die Verwässerung ihres Anteils zu verringern oder – im Wege des Überbezugs – unter Umständen sogar gänzlich zu vermeiden.

#### 4.2 Angemessenheit des Ausgabebetrages

Der Vorstand hat sich schließlich auch davon überzeugt, dass die als Sacheinlage einzubringenden Anteile in Höhe des Gesamtausgabebetrages werthaltig sind und dass der Ausgabebetrag angemessen bestimmt wurde. Der Vorstand hat den Wert der einzubringenden Kommanditanteile und die Angemessenheit des Ausgabebetrags der Neuen Aktien II sorgfältig geprüft und im Rahmen dessen auch die Unterstützung von Sachverständigen in Anspruch genommen. Die SOI KG, deren Kommanditanteile zu 92,9 % in die WCM AG eingebracht werden, ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Riedemannstraße 1 in Bremerhaven. Das Grundstück ist Bestandteil des Handelshafens. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 184.571 qm. Das Grundstück besteht u.a. aus Wasserflächen, so dass ein direkter Wasserzugang besteht. Das Grundstück ist mit diversen Gebäuden bebaut, u.a. mit Büro- und Werkstattgebäuden, Produktionshallen sowie zwei Trockendocks. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. TEUR 2.360 (2013).

Der Vorstand hat in den Verhandlungen über die Einbringung der Anteile an der SOI KG den Wert der Beteiligung konservativ mit EUR 13,2 Mio. eingeschätzt. Zugleich hat er den NAV der WCM-Aktie einer vorsichtigen kaufmännischen Betrachtungsweise unterzogen und ist davon ausgegangen, dass der Verlustvortrag der WCM AG unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung erst über einen Zeitraum von 25 Jahren verwertet werden kann. Bei der Barkapitalerhöhung hat er unterstellt, dass ca. 50 % der angebotenen Aktien (= ca. 7,2 Mio. Stück) gezeichnet werden. Diese Annahmen ergeben einen NAV von **EUR 2,66/Stückaktie**. Kaufmännisch gerundet auf EUR 2,70/Stückaktie ergab dies bei dem vorgenannten Wert der Beteiligung **4,9 Mio. Stückaktien** für die einbringenden Kommanditisten.

Der Vorstand hat sodann später eine Bewertung der Beteiligung einerseits und des NAV („Net Asset Value“) der WCM AG andererseits durchführen lassen. Die Gesellschaft hat sich durch Prozessvergleich vor dem Landgericht Frankfurt am Main vom 21. Juni 2013 (Az. 3-05 O 53/13) insofern verpflichtet, folgende Vorgaben einzuhalten:

"Erfolgt die Ausübung des restlichen Kapitals im Wege der Sacheinlage oder der Bareinlage unter Bezugsrechtsausschluss, so verpflichtet sich die Beklagte, den Ausgabepreis der neuen Aktien nicht unter dem „Net Asset Value (NAV)“

festzusetzen. Bei der Ermittlung des „NAV“ wird der Barwert der steuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt. Für die Berechnung des Barwerts werden die jeweils aktuellen Bescheide des Finanzamts Frankfurt am Main V über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrages zur Körperschaftsteuer bzw. Gewerbesteuer zugrunde gelegt. Dabei wird (unabhängig von der tatsächlichen Dauer der Ausnutzung des Verlustvortrages) von einer gleichmäßigen pro rata Nutzungsdauer von 10 Jahren und einem Barwert/Diskontierungszinssatz von 4 % per annum ausgegangen.

Im Falle der Sachkapitalerhöhung verpflichtet sich die Beklagte, den Ausgabebetrag der neuen Aktien nicht unter dem Wert der Sacheinlage festzusetzen. Sowohl der Wert der Sacheinlage als auch der „NAV“ sind durch ein Wertgutachten einer der nachfolgend aufgeführten wahlweise zu bestellenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zu ermitteln: PWC, Deloitte, Rödl & Partner, BBWP."

Diese Vorgaben hat der Vorstand eingehalten. Die BBWP GmbH hat durch Gutachten vom 18. Dezember 2014 den NAV der WCM-Aktie bei voller Berücksichtigung des gewerbesteuerlichen Verlustvortrags und voller Zeichnung der Barkapitalerhöhung zum Stichtag 31. mit **EUR 2,86/Stückaktie** berechnet. Geht man davon aus, dass nur 5 Millionen Aktien (ca. 35 %) gezeichnet werden, ergibt dies einen NAV von **EUR 3,61/Stückaktie**. Wenn 7,2 Millionen Aktien (ca. 50 %) gezeichnet werden, ergibt sich ein NAV von **EUR 3,38/Stückaktie**. Multipliziert mit der Anzahl der auszugebenden Aktien von 4,9 Mio. ergibt dies Beträge zwischen **EUR 14,014 Mio.** und **EUR 17,689 Mio.**

Durch Gutachten vom 18. Dezember 2014 hat die BBWP GmbH daneben den Wert der SOI KG zum Stichtag 31. Oktober 2014 ermittelt. Sie hat den Unternehmenswert nach dem **Ertragswertverfahren** berechnet und – bezogen auf den erworbenen Kommanditanteil von 92,9 % – einen Wert von **EUR 23,2 Mio.** ermittelt. Dies entspricht bei 4,9 Mio. auszugebenden Aktien einem NAV von **EUR 4,73/Stückaktie**. Der so ermittelte Wert liegt deutlich über dem höchsten vorstehend ermittelten Betrag von EUR 17,689 Mio. bzw. EUR 3,61/Stückaktie. Der Ausgabebetrag ist daher sowohl bei vorsichtiger kaufmännischer Betrachtungsweise als auch unter Zugrundelegung der Vorgaben des Prozessvergleichs vom 21. Juni 2013 angemessen.

**Frankfurt am Main, im Dezember 2014**

**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**

*Der Vorstand*