

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

Konzernbilanz (IFRS) zum 31. Dezember 2017

In TEUR

	Anhang	31.12.2017	31.12.2016 angepasst*	01.01.2016 angepasst*
Vermögenswerte				
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.11, 6.1	14.718	10.013	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.13, 6.2	1.543	131	309
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.12	0	0	4.185
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.17, 6.3	161	186	174
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte*	4.13, 6.4	13.138	16.247	9.692
Summe kurzfristige Vermögenswerte		29.560	26.577	25.496
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.4, 4.14, 6.5	800.146	662.073	501.546
Immaterielle Vermögenswerte	4.15, 6.6	164	196	103
Technische Anlagen und Maschinen	4.15, 6.7	72	115	961
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.15, 6.7	642	2.989	3.690
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	4.15, 6.7	311	392	53
Latente Steueransprüche	4.4, 4.10, 5.8	0	5.523	10.933
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.17, 6.3	9.284	6.848	3.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.13, 6.4	0	403	0
Summe langfristige Vermögenswerte		810.619	678.539	520.478
Bilanzsumme		840.179	705.116	545.974
Eigenkapital und Schulden				
Kurzfristige Schulden				
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.17, 6.8	7.746	22.162	44.176
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.18, 6.9	2.507	5.925	6.070
Sonstige Verbindlichkeiten	4.18, 6.9	12.526	9.152	4.663
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.17, 6.8	5.679	7	32.140
Sonstige Rückstellungen	4.19, 6.10	4.771	2.753	1.828
Summe kurzfristige Schulden		33.229	39.999	88.877
Langfristige Schulden				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.17, 6.8	276.909	338.358	186.756
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.17, 6.8	211.893	1.337	1.059
Latente Steuerschulden*	4.4, 4.10, 5.8	24.454	13.988	4.018
Summe langfristige Schulden		513.256	353.683	191.833
Eigenkapital				
Grundkapital	4.20, 6.11	136.803	131.965	120.773
Kapitalrücklage	4.20, 6.11	99.847	93.595	76.366
Pflichtwandelanleihe	4.20, 6.11	0	0	1.800
Gewinnrücklagen*	4.20, 6.11	57.044	74.126	58.322
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		293.694	299.686	257.261
Nicht beherrschende Anteile*		0	11.748	8.003
Summe Eigenkapital		293.694	311.434	265.264
Bilanzsumme		840.179	705.116	545.974

* Zu den Anpassungen verweisen wir auf Abschnitt 4.2 im Konzernanhang.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

In TEUR

	Anhang	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016 angepasst*
Mieterlöse	4.7, 5.1	46.222	32.613
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	4.8, 5.1	-5.058	-2.817
Ergebnis aus der Vermietung		41.164	29.796
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	4.12, 5.2	2.300	7.875
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	4.12, 5.2	-2.193	-7.076
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		107	799
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.4, 5.3	14.722	29.213
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		14.722	29.213
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	1.525	1.454
Betriebliche Erträge		1.525	1.454
Personalaufwand	5.5, 5.10	-10.854	-4.575
Planmäßige Abschreibungen	4.15, 6.6, 6.7	-245	-1.086
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-21.460	-12.852
Betriebliche Aufwendungen		-32.559	-18.514
Betriebsergebnis		24.959	42.747
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-636	0
Finanzerträge*	4.9, 5.7	178	154
Finanzaufwendungen	4.9, 5.7	-10.837	-7.499
Finanzergebnis		-10.659	-7.345
Ergebnis vor Steuern		13.665	35.402
Ertragsteuern*	4.4, 4.10, 5.8	-16.066	-17.022
Gesamtergebnis der Periode*		-2.401	18.380
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		-2.401	18.380
Eigentümer des Mutterunternehmens*		-4.100	15.626
Nicht beherrschende Anteile*		1.699	2.754
		-2.401	18.380
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	-0,03	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	-0,03	0,12

* Zu den Anpassungen verweisen wir auf Abschnitt 4.2 im Konzernanhang.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

In TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Wandel- anleihe	Gewinnrück- lagen/Bilanz- verlust	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt Konzerneigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2016 (wie zuvor berichtet)		120.773	76.366	1.800	62.420	261.359	8.223	269.582
Anpassung aus Korrektur*	4.2				-4.098	-4.098	-220	-4.318
Stand zum 1. Januar 2016 (angepasst)		120.773	76.366	1.800	58.322	257.261	8.003	265.264
Konzernperiodenergebnis*					15.626	15.626	2.754	18.380
Wandelpflichtanleihe	4.20, 6.11	1.192	608	-1.800		0		0
Sachkapitalerhöhung	4.20, 6.11	10.000	18.000			28.000		28.000
Entnahmen für Transaktionskosten	4.20, 6.11		-1.379			-1.379		-1.379
Veränderung Konsolidierungskreis							1.525	1.525
Ausgleichszahlungen	4.20, 6.11				-739	-739	-534	-1.273
Anteilsbasierte Vergütung	5.10, 6.11				917	917		917
Stand zum 31. Dezember 2016 (angepasst)		131.965	93.595	0	74.126	299.686	11.748	311.434
Stand zum 1. Januar 2017		131.965	93.595	0	74.126	299.686	11.748	311.434
Konzernperiodenergebnis					-4.100	-4.100	1.699	-2.401
Wandelpflichtanleihe	4.20, 6.11	2.063	3.920			5.983		5.983
Barkapitalerhöhungen	4.20, 6.11	2.775	2.391			5.166		5.166
Entnahmen für Transaktionskosten	4.20, 6.11		-59			-59		-59
Veränderung Konsolidierungskreis						0	3.426	3.426
Veränderung Ausweis Minderheiten					829	829	-16.488	-15.659
Ausgleichszahlungen	4.20, 6.11				-2.190	-2.190	-385	-2.575
Anteilsbasierte Vergütung	5.10, 6.11				1.575	1.575		1.575
gezahlte Dividende	4.20, 6.11				-13.196	-13.196		-13.196
Stand zum 31. Dezember 2017	4.6	136.803	99.847	0	57.044	293.694	0	293.694

*Zu den Anpassungen verweisen wir auf Abschnitt 4.2 im Konzernanhang.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR

	Anhang	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016 angepasst*
Periodenergebnis*		-2.401	18.380
Finanzergebnis zzgl. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	5.7	11.295	7.345
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.3	-14.722	-29.213
Abschreibungen	6.6, 6.7	245	1.086
Verlust (+) / Gewinn (-) aus Anlageabgängen	5.2	-107	-799
Laufender Steueraufwand	5.8	50	388
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	6.10	2.018	925
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind*	6.2, 6.4	1.722	-4.155
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.9	-44	4.344
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		6.101	7.236
Gezahlte Steuern	5.8	-50	0
Latente Steuern*	5.8	16.016	16.007
Netto-Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit		20.123	21.546
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.5	-43.928	-89.345
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.6, 6.7	-141	-424
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.2	2.300	13.641
Einzahlungen aus Verkauf von Finanzanlagen	7.3	545	
Erhaltene Zinsen*	5.7	177	154
Cash flow aus Investitionstätigkeit		-41.047	-75.974
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	6.11	0	-2.415
Gezahlte Dividende	6.11	-13.196	0
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	6.11	5.166	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	6.8	301.179	120.370
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	6.8	-256.369	-54.746
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	7.3	-1.763	-3.072
Gezahlte Zinsen	5.7	-9.387	-6.832
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit		25.629	53.305
Zunahme / Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente		4.705	-1.123
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	6.1	10.013	11.136
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	6.1	14.718	10.013

*Zu den Anpassungen verweisen wir auf Abschnitt 4.2 im Konzernanhang.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main

Anhang zum IFRS-Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Berichtendes Unternehmen	5
2.	Konsolidierungskreis	6
2.1	Angaben zum Anteilsbesitz	6
2.2	Akquisitionen und Veräußerungen im Berichtsjahr	8
3.	Geschäftssegmente	10
3.1	Grundlagen der Segmentierung	10
3.2	Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	10
4.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	13
4.1	Grundlagen der Rechnungslegung	13
4.2	Korrektur der Vorjahresangaben	14
4.3	Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	18
4.4	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	31
4.5	Konsolidierungsgrundsätze	35
4.6	Fremdwährungsumrechnung	36
4.7	Erfassung von Umsatzerlösen	36
4.8	Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	36
4.9	Finanzaufwendungen.....	36
4.10	Ertragsteuern.....	37
4.11	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	39
4.12	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	40
4.13	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	40
4.14	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	40
4.15	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	41

4.16	Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten.....	41
4.17	Finanzinstrumente	42
4.18	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten	43
4.19	Rückstellungen	43
4.20	Eigenkapital.....	43
5.	Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung.....	44
5.1	Ergebnis aus der Vermietung	44
5.2	Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien.....	44
5.3	Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.....	45
5.4	Sonstige betriebliche Erträge.....	45
5.5	Personalaufwand.....	46
5.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	47
5.7	Finanzergebnis.....	48
5.8	Ertragsteuern.....	49
5.9	Ergebnis je Aktie	53
5.10	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen.....	55
6.	Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	59
6.1	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59
6.2	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	59
6.3	Andere finanzielle Vermögenswerte	60
6.4	Sonstige Vermögenswerte	60
6.5	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	61
6.6	Immaterielle Vermögenswerte	66
6.7	Sachanlagen.....	68
6.8	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement.....	70
6.9	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten...	79

6.10	Sonstige Rückstellungen	79
6.11	Eigenkapital.....	80
7.	Weitere Anhangangaben	84
7.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	84
7.2	Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten	84
7.3	Nahestehende Unternehmen und Personen	85
7.4	Erklärung zum Corporate Governance Kodex	92
7.5	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	92
8.	Angabe zu den Organen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.....	94

1. Berichtendes Unternehmen

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

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

Die Immobilien werden von Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der WCM AG gehalten. Der Konzernabschluss umfasst die WCM AG und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „WCM“ oder „Konzern“ genannt).

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (WCM), Frankfurt am Main, sowie die mit ihr mehrheitlich verbundenen Unternehmen stehen seit dem 6. Oktober 2017 in Abhängigkeit zur TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (TLG), welche zum Bilanzstichtag 85,9 % der Aktien an der WCM AG hält.

Die WCM AG gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im "Prime Standard" an den Börsenplätzen Xetra, Frankfurt am Main, Hamburg und Stuttgart gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB). Die WCM AG wurde mit Wirkung zum 18. September 2017 von der Deutschen Börse aus dem SDAX genommen. Die WCM-Aktie ist Bestandteil der Indices CDAX, DIMAX und FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe.

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

2. Konsolidierungskreis

2.1 Angaben zum Anteilsbesitz

Zum 31. Dezember 2017 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 43 (im Vorjahr 35) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Anteil	Funktion/ Portfolio
WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals WCM Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin</i>)	100,00%	Zwischenholding
WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	Zwischenholding
WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals Verwaltungs III GmbH, Berlin</i>)	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals MIA II GmbH, Bad Vilbel</i>)	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Technical Services GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Technical Services II GmbH, Berlin ²	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	Verwaltungsgesellschaft
River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals River Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin</i>)	94,90%	River
River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals River Düsseldorf Immobilien GmbH, Berlin</i>)	94,90%	River
River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals River Bonn Immobilien GmbH, Berlin</i>)	94,90%	River
River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals River Berlin Immobilien GmbH</i>)	94,90%	River
WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	88,00%	Green
Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin ³	94,00%	Green
Barisk GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	Green

¹ Gesellschaft nimmt gemäß §264b HGB die Befreiung von der Aufstellungspflicht in Anspruch

² Gesellschaft nimmt gemäß §264 Abs. 3 HGB die Befreiung von der Aufstellungspflicht in Anspruch

³ Gesellschaft nimmt gemäß §264b HGB die Befreiung von der Aufstellungspflicht in Anspruch

Gesellschaft	Anteil	Funktion/ Portfolio
Berkles GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	Green
WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	Green
Greenman 1 D GmbH, Berlin ^{1,2}	94,00%	Green
WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹ (vormals WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin)	100,00%	North
WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ² (vormals WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Berlin)	94,90%	North
WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals WCM Handelsmärkte VII GmbH, Berlin)	94,90%	North
WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vormals WCM Office II GmbH)	94,90%	North
WCM Office III GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vormals WCM Office III GmbH, Berlin)	94,90%	North
WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vormals WCM Office IV GmbH, Berlin)	94,90%	North
Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	Triangel
Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin ²	100,00%	Triangel
WCM Office I GmbH ² (vormals WCM Office I GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	Trevista
WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ² (vormals WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	Handelsmärkte
WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ² (vormals WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin)	94,90%	Handelsmärkte
WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals WCM Handelsmärkte IV GmbH, Berlin)	94,90%	Handelsmärkte
WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals TPL Aschersleben S.à r.l., Luxemburg)	94,80%	Neo
WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ³ (vormals TPL Glauchau S.à r.l., Luxemburg)	94,80%	Neo
WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals TPL Ludwigsfelde S.à r.l., Luxemburg)	94,80%	Neo
WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals TPL Wittenberge S.à r.l., Luxemburg)	94,80%	Neo
WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals MIA PropCo Jena B.V., Baarn, Niederlande)	94,00%	Promontoria (MIA)
WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals Promontoria Monsoon 6 B.V., Baarn, Niederlande)	94,00%	Promontoria (MIA)
WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (vor- mals Promontoria Monsoon 8 B.V., Baarn, Niederlande)	94,00%	Promontoria (MIA)

¹ Gesellschaft nimmt gemäß §264 Abs. 3 HGB die Befreiung von der Aufstellungspflicht in Anspruch

² Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

³ Gesellschaft nimmt gemäß §264b HGB die Befreiung von der Aufstellungspflicht in Anspruch

Gesellschaft	Anteil	Funktion/ Portfolio
WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG, Berlin ¹ (<i>vormals Promontoria Rebound 1 B.V., Baarn, Niederlande</i>)	94,00%	Promontoria (MIA)

Insgesamt wurden somit acht Gesellschaften im Berichtsjahr im Zuge von Immobilientransaktionen bzw. zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten gegründet oder erworben. Die Neugründungen betreffen die WCM Verwaltungs V GmbH, die WCM Verwaltungs VI GmbH und die WCM Verwaltungs VII GmbH, alle Berlin, wobei es sich um Verwaltungs- bzw. Vorratsgesellschaften handelt. Die Akquisitionen und Veräußerungen werden im Folgenden näher erläutert.

2.2 Akquisitionen und Veräußerungen im Berichtsjahr

Portfolio „MIA I“: Promontoria Monsoon 6 B.V., Promontoria Monsoon 8 B.V. und Promontoria Rebound 1 B.V., alle Baarn, Niederlande

Mit Vertrag vom 10. November 2016 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. In den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg wurden drei Einzelhandelszentren im Wege von Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 88.796 m² zu einem Nettokaufpreis von rund TEUR 98.200 erworben. Das Portfolio („MIA I“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 7.799 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,4 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Bankdarlehen in Höhe von rund TEUR 100.000.

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30. März 2017. Die übernommenen Vermögenswerte umfassen TEUR 101.293, wobei TEUR 98.200 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen. Die übernommenen Schulden betragen TEUR 57.156.

Zum 31. Dezember 2017 hat das Portfolio einen Marktwert von TEUR 112.000.

Portfolio „MIA II“: MIA II GmbH, Bad Vilbel, MIA PropCo Jena B.V., Baarn, Niederlande

Mit Vertrag vom 16. Februar 2017 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. Im Raum Jena wurde ein Einzelhandelszentrum im Wege eines Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.303 m² zu einem Nettokaufpreis von TEUR 21.000 erworben. Das Objekt („MIA II“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 1.404 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 4,4 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe im Nennbetrag von TEUR 5.983, die vom Verkäufer gezeichnet wurde und der Übernahme eines Bankdarlehens in Höhe von EUR 13 Mio. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe betrug 1,5%, mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 30. Juni 2017. Ferner sah die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM Aktien vor. Der Wandlungspreis für die Aktien betrug EUR 2,90. Die verbleibende Differenz wurde mit Barmitteln in Höhe von ca. EUR 1,6 Mio. beglichen (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Tz. 6.11 *Eigenkapital*).

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Februar 2017. Die übernommenen Vermögenswerte umfassen TEUR 21.569, wobei TEUR 21.000 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen. Die übernommenen Schulden betragen TEUR 14.315.

Zum 31. Dezember 2017 hat die Immobilie einen Marktwert von TEUR 20.000.

Veräußerungen

Mit Vertrag vom 13. Juli 2017 wurde das Objekt in Neu-Isenburg, Hans-Böckler-Str. 16 (Büro), zu einem Kaufpreis von TEUR 2.300 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte zum 31. August 2017.

3. Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

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

Das Segment „Sonstige“ beinhaltete eine Industrieimmobilie in Bremerhaven, welche im Jahr 2016 veräußert wurde.

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

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

Die Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten bestehen in Form von Konzernumlagen sowie konzerninternen Vergütungen für Asset- und Property Management-Leistungen.

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt. Die Mieterlöse werden zur Bewertung der Ertragskraft verwendet, da der Vorstand der Auffassung ist, dass dieses die relevanteste Information bei der Beurteilung der Ergebnisse bestimmter Segmente im Verhältnis zu anderen Immobilienunternehmen darstellt.

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

2017

in TEUR

	Büro	Einzelhandel	Verwaltung/ Konsolidierung	Konzern
Mieterlöse	18.761	27.461	0	46.222
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	336	65	-401	0
Segmentumsatzerlöse	19.097	27.526	-401	46.222
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-1.348	-3.710	0	-5.058
Ergebnis aus der Vermietung	17.749	23.816	-401	41.164
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.375	11.347	0	14.722
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	107	0	0	107
Sonstige betriebliche Erträge	63	1.107	355	1.525
Abschreibungen	-47	0	-198	-245
Übrige operative Aufwendungen	-3.510	-3.894	-24.910	-32.314
Finanzergebnis u. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-5.885	-4.962	-447	-11.294
Ergebnis vor Steuern	11.852	27.414	-25.601	13.665
Ertragsteuern	-3.014	-7.265	-5.787	-16.066
Gesamtergebnis der Periode	8.838	20.149	-31.388	-2.401
Konzernergebnis, dass auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	8.065	18.822	-30.987	-4.100
Vermögenswerte	379.038	433.846	27.295	840.179
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	4.624	120.856	110	125.590
Schulden	243.787	280.922	21.776	546.485

2016 (angepasst)

in TEUR

	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Verwaltung/ Konsolidierung	Konzern
Mieterlöse	18.481	13.789	343	0	32.613
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	330	47	165	-542	0
Segmentumsatzerlöse	18.811	13.836	508	-542	32.613
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-1.083	-1.711	-23	0	-2.817
Ergebnis aus der Vermietung	17.728	12.125	485	-542	29.796
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.748	10.465	0	0	29.213
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	799	0	0	0	799
Sonstige betriebliche Erträge	1.233	148	3	70	1.454
Abschreibungen	-771	-7	-140	-168	-1.086
Übrige operative Aufwendungen	-3.891	-2.085	-281	-11.172	-17.429
Finanzergebnis	-4.621*	-2.811	-39	126	-7.345*
Ergebnis vor Steuern	29.224*	17.834	28	-11.684	35.402*
Ertragsteuern	-6.769*	-3.651	0	-6.602	-17.022*
Gesamtergebnis der Periode	22.455*	14.183	28	-18.286	18.380*
Konzernergebnis, dass auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	21.480*	12.404	28	-18.286	15.626*
Vermögenswerte	351.581*	314.623	206	38.706	705.116*
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	1.977	146.467	0	424	148.868
Schulden	198.163*	178.425	88	17.006	393.682*

* Siehe Abschnitt 4.2

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

4.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Anhang für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr.

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Verpflichtungen aus Garantiedividenden und Minderheitenanteile, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

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

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

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

Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand der WCM AG am 7. März 2018 zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

4.2 Korrektur der Vorjahresangaben

Zum Bilanzstichtag hat der Vorstand festgestellt, dass eine im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 unter den kurzfristigen sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Forderung gegenüber dem Finanzamt aus einer strittigen Grunderwerbsteuerüberzahlung in Höhe von TEUR 4.950 im Sinne von IAS 37 noch nicht so gut wie sicher ist und somit im Anhang unter den Eventualforderungen zu berichten ist. Die betroffenen Abschlussposten wurden entsprechend für die Vorjahre korrigiert.

Die nachstehenden Aufstellungen fassen die Auswirkungen zusammen:

Konzernbilanz:

01.01.2016	Auswirkungen der Korrektur		
	Wie zuvor berichtet	An- passungen	An- gepasst
TEUR			
Vermögenswerte			
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.136	-	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	309	-	309
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.185	-	4.185
Andere finanzielle Vermögenswerte	174	-	174
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.642	-4.950	9.692
Summe kurzfristige Vermögenswerte	30.446	-4.950	25.496
Langfristige Vermögenswerte			
Summe langfristige Vermögenswerte	520.478	-	520.478
Bilanzsumme	550.924	-4.950	545.974
Eigenkapital und Schulden			
<i>Kurzfristige Schulden</i>			
Summe kurzfristige Schulden	88.877	-	88.877
<i>Langfristige Schulden</i>			
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	187.815	-	187.815
Latente Steuerschulden	4.650	-632	4.018
Summe langfristige Schulden	192.465	-632	191.833
<i>Eigenkapital</i>			
Grundkapital	120.773	-	120.773
Kapitalrücklage	76.366	-	76.366
Pflichtwandelanleihe	1.800	-	1.800
Gewinnrücklagen	62.420	-4.098	58.322
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunter- nehmens	261.359	-4.098	257.261
Nicht beherrschende Anteile	8.223	-220	8.003
Summe Eigenkapital	269.582	-4.318	265.264
Bilanzsumme	550.924	-4.950	545.974

31.12.2016

TEUR	Auswirkungen der Korrektur		
	Wie zuvor berichtet	An- passungen	An- gepasst
Vermögenswerte			
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013	-	10.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131	-	131
Andere finanzielle Vermögenswerte	186	-	186
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	21.404	-5.157	16.247
Summe kurzfristige Vermögenswerte	31.734	-5.157	26.577
Langfristige Vermögenswerte			
Summe langfristige Vermögenswerte	678.539	-	678.539
Bilanzsumme	710.273	-5.157	705.116
Eigenkapital und Schulden			
<i>Kurzfristige Schulden</i>			
Summe kurzfristige Schulden	39.999	-	39.999
<i>Langfristige Schulden</i>			
Langfristige Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten	338.358	-	338.358
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	1.337	-	1.337
Latente Steuerschulden	14.646	-658	13.988
Summe langfristige Schulden	354.341	-658	353.683
<i>Eigenkapital</i>			
Grundkapital	131.965	-	131.965
Kapitalrücklage	93.595	-	93.595
Gewinnrücklagen	78.396	-4.270	74.126
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterun- ternehmens	303.956	-4.270	299.686
Nicht beherrschende Anteile	11.977	-229	11.748
Summe Eigenkapital	315.933	-4.499	311.434
Bilanzsumme	710.273	-5.157	705.116

Konzerngesamtergebnisrechnung:

2016 TEUR	Auswirkungen der Korrektur		
	Wie zuvor berichtet	An- passungen	An- gepasst
Betriebsergebnis	42.747	-	42.747
Finanzerträge	361	-207	154
Finanzaufwendungen	-7.499	-	-7.499
Finanzergebnis	-7.138	-207	-7.345
Ergebnis vor Steuern	35.609	-207	35.402
Ertragsteuern	-17.048	26	-17.022
Sonstige Steuern	0	-	0
Gesamtergebnis der Periode	18.561	-181	18.380
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:	18.561	-181	18.380
Eigentümer des Mutterunternehmens	15.798	-172	15.626
Nicht beherrschende Anteile	2.763	-9	2.754
	18.561	-181	18.380
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,12	0,00	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,12	0,00	0,12

Die in diesem Dokument angepassten Werte sind mit * markiert.

4.3 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die für die Aufstellung des Vorjahresabschlusses angewandten Rechnungslegungsmethoden im Wesentlichen unverändert übernommen.

Zudem wurden die zum 1. Januar 2017 erstmals anzuwendenden Standards berücksichtigt.

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

Standard/ Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. des Amendments	Erstmalige Anwendung ⁷
Amendments to IAS 7	Disclosure Initiative / Angabeninitiative	1.1.2017
Amendments to IAS 12	Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses / Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	1.1.2017
Improvements to IFRS 2014 – 2016	Amendments to IFRS 12 / Änderungen zu IFRS 12	1.1.2017

Amendments to IAS 7 – Disclosure Initiative

Mit der Änderung werden die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens verbessert. Das Unternehmen macht Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte werden ebenfalls in die Angaben einbezogen (z.B. Vermögenswerte aus Absicherungsgeschäften).

Es werden zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen, währungskursbedingte Änderungen, Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und übrige Änderungen angegeben.

⁷ Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

Die Angaben werden in Form einer Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand in der Bilanz bis zum Endbestand in der Bilanz dargestellt.

Der Konzern stellt in einer Überleitungsrechnung die Veränderungen zwischen dem Anfangs- und Endbestand der betroffenen Finanzverbindlichkeiten dar.

Amendments to IAS 12 – Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses

Die Änderungen verdeutlichen die Bilanzierung der latenten Steueransprüche für nicht realisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft.

Improvements to IFRS 2014 – 2016

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014-2016) wurden drei IFRSs geändert, von denen nur die folgende in 2017 anzuwenden war:

In IFRS 12 wird klargestellt, dass die Angaben nach IFRS 12 grundsätzlich auch für solche Anteile an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierten Unternehmen gelten, die als zur Veräußerung gehalten im Sinne des IFRS 5 klassifiziert werden; eine Ausnahme hiervon bilden die Angaben nach IFRS 12.B10-B16 (Finanzinformationen).

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

Für die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant der WCM-Konzern keine frühzeitige Anwendung. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den Konzernabschluss derzeit geprüft.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. des Amendments (englisch/deutsch)	Erstmalige Anwendung⁸
<i>EU Endorsement ist bereits erfolgt</i>		
IFRS 9	Financial Instruments / Finanzinstrumente	1.1.2018
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers / Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018
IFRS 16	Leases / Leasingverhältnisse	1.1.2019
Amendments to IFRS 4	Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts / Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1.1.2018
Amendment to IFRS 15	Clarifications to IFRS 15 / Klarstellungen zum IFRS 15	1.1.2018
Improvements to IFRS 2014 – 2016	Amendments to IFRS 1 and IAS 28 / Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	1.1.2018
<i>EU Endorsement ist noch ausstehend</i>		
IFRS 17	Insurance Contracts / Versicherungsverträge	1.1.2021
Amendments to IFRS 2	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions / Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	1.1.2018
Amendments to IFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation / Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019

⁸ Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. des Amendments (englisch/deutsch)	Erstmalige Anwendung⁸
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture / Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	- 9
Amendments to IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures / Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Amendments to IAS 40	Transfers of Investment Property / Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.1.2018
IFRIC 22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration / Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1.1.2018
IFRIC 23	Uncertainty over Income Tax Treatments/Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	1.1.2019
Improvements to IFRS 2015 – 2017	Amendments to IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 and IAS 23 / Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	1.1.2019

⁹ Am 17. Dezember 2015 hat das IASB beschlossen, den Erstanwendungszeitpunkt dieses Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Im Juli 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die finale Fassung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, die IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. IFRS 9 gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Die WCM AG wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Eine qualitative und quantitative Beurteilung der Auswirkungen führte zu folgenden Ergebnissen:

- **Klassifizierung und Bewertung:** Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben bei der WCM AG keine quantitativen Auswirkungen, da die Instrumente, die unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, unter IFRS 9 ebenfalls der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet werden. Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Bilanzstichtag nicht.
- **Wertminderung:** Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der WCM AG fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das Expected Credit Loss‘-Modell (ECL) – welches das ‚Incurred Loss‘-Modell des IAS 39 ersetzt. Die WCM AG wird für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Wertminderungsansatz anwenden, nach dem für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen ist. Für die übrigen Finanzinstrumente im Anwendungsbereich des ECL-Modells wird der allgemeine Wertminderungsansatz des IFRS 9 angewendet. Die erstmalige Anwendung des ‚Expected Credit Loss‘-Modells zum 1. Januar 2018 führt zu einer Erhöhung der Risikovorsorge um ca. EUR 0,1 Mio. In den Folgejahren kann die Einführung der neuen Wertminderungsmodelle grundsätzlich zu einer tendenziell höheren Ergebnisschwankung in der Gesamtergebnisrechnung führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die WCM AG insgesamt gering ausfallen werden. Gemäß den Übergangsvorschriften des IFRS 9 wird die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 in Höhe der zuvor ge-

nannten Beträge angepasst, was in Summe zu einer Reduzierung der Konzerngewinnrücklage in Höhe von ca. EUR 0,1 Mio führen wird.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen, legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme und IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien.

IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. Der Konzern hat sich dazu entschieden, beim Übergang auf IFRS 15 die modifiziert retrospektive Methode, nach der die kumulierten Anpassungsbeträge zum 1. Januar 2018 erfasst werden, in seinem Konzernabschluss anzuwenden.

Der Konzern hat eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf seinen Konzernabschluss vorgenommen und geht davon aus, dass es im Wesentlichen, neben dem Erfordernis umfangreicherer Angaben zu den Umsatzerlösen des Konzerns aus Verträgen mit Kunden bereitzustellen, nur zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse und Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten im Abschluss kommen wird. Das Ergebnis aus der Vermietung wird sich dadurch nicht verändern.

Der Konzern erzielt Erlöse in den Bereichen Mieterlöse, Erlöse aus Betriebskosten und Veräußerungserlöse aus Immobilien.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen auf die Mieterlöse, da diese in den Anwendungsbereich von Leasingvereinbarungen gem. IAS 17 bzw. künftig IFRS 16 fallen.

Bei den Betriebskosten ist zu unterscheiden ob es sich bei den darin enthaltenen Bestandteilen um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolge die Mieterlöse. Nicht-Leasingkomponenten sind Bestandteil der Umsatzerlöse aus Betriebs- und Nebenkosten. Bei den Betriebskostenarten Grundsteuer, Gebäudeversicherungen und

Verwaltung sind an die Mieter weiterberechenbare Anteile auf die Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten zu verteilen. Alle weiteren Bestandteile der Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass Sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung überwiegend als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Vorratsrisiko in den meisten Fällen bei der WCM AG liegt. Folglich werden im Geschäftsjahr 2018 Erlöse und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten separat ausgewiesen. Für 2018 ergeben sich dadurch Umsatzerlöse aus Betriebs- und Nebenkosten von EUR 9-11 Mio.

Ferner hat die Gesellschaft in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein. Da zum 31. Dezember 2017 keine Vereinbarungen mit bedingten Kaufpreiszahlungen bestehen, wird es zu keinen Veränderungen in der Bilanzierung kommen.

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der IFRS 16 Leasingverhältnisse, 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 In-

formationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig für Unternehmen, die IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 oder davor anwenden. Der Konzern beabsichtigt den Standard prospektiv ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung – unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge als Leasingnehmer angemieteter Geschäftsräume und Firmenfahrzeuge (siehe auch Abschnitt 7.1 *Sonstige finanzielle Verpflichtungen*) – erwartet das Unternehmen keine bedeutenden Auswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich zum 1. Januar 2018 ein unwesentlicher Betrag von bis zu EUR 0,5 Mio. an zu erfassenden Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergibt und dass hieraus in 2018 die planmäßigen Abschreibungen sich geringfügig erhöhen werden. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst, die sich weitgehend in gleicher Höhe vermindern werden.

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

Weiteren Änderungen ist größtenteils noch nicht zugestimmt. Wir erwarten hieraus keine wesentlichen Anpassungen.

Amendments to IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente und IFRS 4 Versicherungsverträge

Die Anpassungen betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer und haben daher keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der WCM AG.

Amendment to IFRS 15 – Clarifications to IFRS 15

Die Änderungen enthalten zum einen Klarstellungen zu verschiedenen Regelungen des IFRS 15 und zum anderen Vereinfachungen bezüglich des Übergangs auf den neuen Standard.

Über die Klarstellungen hinaus enthält der Änderungsstandard zwei weitere Erleichterungen zur Reduzierung der Komplexität und der Kosten der Umstellung auf den neuen Standard. Diese betreffen Wahlrechte bei der Darstellung von Verträgen, die entweder zu Beginn der frühesten dargestellten Periode abgeschlossen sind oder die vor Beginn der frühesten dargestellten Periode geändert wurden.

Die Änderungen sind zum 1. Januar 2018 erstmalig anzuwenden.

Improvements to IFRS 2014 – 2016

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014-2016) wurden drei IFRSs geändert, von den die beiden folgenden Änderungen erst in 2018 anzuwenden sind:

In IAS 28 wird klargestellt, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus erfolgte die Streichung der befristeten Erleichterungsvorschriften in IFRS 1. Appendix E (IFRS 1.E3-E7) für erstmalige IFRS-Anwender.

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

IFRS 17 - Insurance Contracts

IFRS 17 ersetzt IFRS 4 und macht damit erstmals einheitliche Vorgaben für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung von und Anhangangaben zu Versicherungsverträgen, Rückversicherungsverträgen sowie Investmentverträgen mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach dem Bewertungsmodell des IFRS 17 werden Gruppen von Versicherungsverträgen bewertet, und zwar basierend auf dem Erwartungswert abgezinster Zahlungsströme mit einer expliziten Risikoanpassung für nicht finanzielle Risiken sowie einer vertraglichen Servicemarge, die zu einem Gewinnausweis entsprechend der Leistungserbringung führt.

Als „Versicherungsumsatz“ werden statt Prämieinnahmen in jeder Periode die Änderungen aus der Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz ausgewiesen, für die das

Versicherungsunternehmen ein Entgelt erhält sowie der Teil der Prämien, die die Abschlusskosten decken. Ein- und Auszahlungen von Sparkomponenten werden nicht als Umsatz bzw. Ertrag oder Aufwand in der Gewinn- oder Verlustrechnung ausgewiesen. Versicherungsfinanzertrag und –aufwand resultieren aus Abzinsungseffekten und finanziellen Risiken. Sie können je Portfolio entweder erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) ausgewiesen werden.

Änderungen in den Annahmen, die sich nicht auf Zinsen bzw. finanzielle Risiken beziehen, werden nicht unmittelbar in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst sondern gegen die vertragliche Servicemarge gebucht und somit über die Dauer der noch zu erbringenden Leistungen verteilt. Lediglich für solche Gruppen von Versicherungsverträgen, für die Verluste drohen, erfolgt eine unmittelbare Erfassung von Schätzänderungen.

IFRS 17 sieht für kurzlaufende Verträge ein Näherungsverfahren vor, das die Verbindlichkeit zur Gewährung von Versicherungsschutz wie bislang über Prämienüberträge abbildet. Verbindlichkeiten aus eingetretenen, aber noch nicht abgewickelten Versicherungsfällen, sind unter IFRS 17 mit jeweils aktuellen Zinssätzen abzuzinsen. Für große Teile des Lebensversicherungsgeschäftes mit Überschussbeteiligung modifiziert IFRS 17 das allgemeine Bewertungsmodell, indem auch Änderungen des Aktionärsanteils an der Entwicklung der der Überschussbeteiligung zugrundeliegenden Ergebnisquellen in der vertraglichen Servicemarge erfasst und über die noch verbleibende Dauer der Leistungserbringung verteilt werden.

IFRS 17 ist - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - verpflichtend auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Soweit eine rückwirkende Anwendung nicht möglich ist, kann die vertragliche Servicemarge zum Übergangszeitpunkt anhand eines modifizierten rückwirkenden Verfahrens oder über den Vergleich des Erwartungswertes der diskontierten Zahlungsströme und Risikoanpassung mit dem Zeitwert zum Übergangszeitpunkt ermittelt werden.

Amendments to IFRS 2 – Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions

Die Änderungen betreffen die Berücksichtigung von Ausübungsbedingungen im Rahmen der Bewertung anteilsbasierter Vergütungen mit Barausgleich, die Klassifizierung von anteilsbasierten Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen sowie

die Bilanzierung bei einer Änderung der Klassifizierung der Vergütung von „mit Barausgleich“ in „mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente“.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - auf Vergütungen, die in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, gewährt bzw. geändert werden, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Eine rückwirkende Anwendung ist nur ohne Verwendung späterer besserer Erkenntnisse möglich.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Amendments to IFRS 9 – Prepayment Features with Negative Compensation

Die Anpassungen betreffen eine begrenzte Anpassung der für die Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten relevanten Beurteilungskriterien. Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung („prepayment feature with negative compensation“) dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis anstatt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwenden.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Amendments to IFRS 10 and IAS 28 - Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture

Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 (2011) für den Fall der Veräußerung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen bzw. der Einlage von Vermögenswerten in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen.

Nach IFRS 10 hat ein Mutterunternehmen den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung eines Tochterunternehmens bei Verlust der Beherrschungsmöglichkeit in voller Höhe in der

Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Demgegenüber verlangt der aktuell anzuwendende IAS 28.28, dass der Veräußerungserfolg bei Veräußerungstransaktionen zwischen einem Investor und einer at-equity bewerteten Beteiligung – sei es ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen – lediglich in der Höhe des Anteils der anderen an diesem Unternehmen zu erfassen ist.

Künftig soll der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur dann erfasst werden, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als share oder asset deal ausgestaltet ist. Bilden die Vermögenswerte dagegen keinen Geschäftsbetrieb, ist lediglich eine anteilige Erfolgserfassung zulässig.

Der Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch das IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

Amendment to IAS 28 – Long-term Interests in Associates and Joint Ventures

Die Änderungen enthalten eine Klarstellung, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwenden.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Amendment to IAS 40 – Transfers of Investment Property

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, so dass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können.

Die Änderung ist - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration

IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 *Auswirkungen von Wechselkursänderungen*. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Maßgeblich für die Ermittlung des Umrechnungskurses für den zugrunde liegenden Vermögenswert, Ertrag oder Aufwand ist danach der Zeitpunkt, zu dem der aus der Vorauszahlung resultierende Vermögenswert bzw. Schuld erstmals erfasst wird.

Die Interpretation ist - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen kann von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen. IAS 12 *Ertragsteuern* regelt wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen.

Die Interpretation ist - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Improvements to IFRS 2015 – 2017

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2015-2017) wurden vier IFRSs geändert.

In IFRS 3 wird klargestellt, dass ein Unternehmen bei Erlangung der Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, an dem es zuvor im Rahmen einer gemeinsamen Tätigkeit (joint operation) beteiligt war, die Grundsätze für sukzessive Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden hat. Der bislang vom Erwerber gehaltene Anteil ist neu zu bewerten

In IFRS 11 wird festgelegt, dass eine Partei bei Erlangung einer gemeinschaftlichen Führung (joint control) an einem Geschäftsbetrieb, an dem er zuvor im Rahmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit (joint operation) beteiligt war, den bisher gehaltenen Anteil nicht neu bewertet.

IAS 12 wird dahingehend geändert, dass alle ertragssteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen in gleicher Weise zu berücksichtigen sind, wie die Erträge, auf denen die Dividenden beruhen.

Zuletzt wird im IAS 23 festgelegt, dass bei der Bestimmung des Finanzierungskostensatzes, wenn ein Unternehmen allgemein Mittel für die Beschaffung von qualifizierenden Vermögenswerten aufgenommen hat, Kosten für Fremdkapital, das speziell im Zusammenhang mit der Beschaffung von qualifizierenden Vermögenswerten aufgenommen wurde, bis zu deren Fertigstellung nicht zu berücksichtigen sind.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

4.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Schätzungen und zugrundeliegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

Latente Steuern

Informationen über Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des am 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den Angaben zum Ansatz aktiver latenter Steuern bezüglich der Verfügbarkeit künftig zu versteuernder Ergebnisse, gegen die steuerliche Verlustvorträge verwendet werden können, enthalten.

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

- Durch die Bekanntmachung des Erwerbs von mehr als 25% der Stimmrechte durch die DIC Asset AG im März 2017 sowie auch durch den Vollzug des öffentlichen Übernahmeangebots durch die TLG IMMOBILIEN AG im Oktober 2017 sind voraussichtlich ungenutzte steuerliche Verluste verfallen. Die Gesellschaft geht zum 31. Dezember 2017 auf der Grundlage der Berechnungen der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft vom Vorhandensein von Verlustvorträgen von EUR 246 Mio (Körperschaftsteuer) bzw. EUR 160 Mio (Gewerbsteuer) aus.
- Latente Steueransprüche für ungenutzte Verluste werden zunächst unabhängig vom Realisationszeitpunkt in den Grenzen der Mindestbesteuerung (60%) eines im Übrigen bestehenden Passivüberhangs temporärer Differenzen angesetzt, soweit dieser Passivüberhang im Falle einer Realisation mit den bestehenden ungenutzten Verlusten in der aktuellen steuerlichen Struktur verrechnet werden kann (u.a. Organschaft oder Zurechnung der Einkünfte von Mitunternehmerschaften).
- Darüberhinausgehend werden latente Steueransprüche für ungenutzte Verluste nur angesetzt, soweit im Rahmen der Unternehmensplanung eine Verrechnung der ungenutzten Verluste mit zukünftigen steuerpflichtigen Gewinnen angenommen wird.

Weiterführende Erläuterungen zu den latenten Steuern sind in den Abschnitten 4.10 und 5.8 *Ertragsteuern* enthalten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bedient sich der Konzern grundsätzlich externer, unabhängiger Immobiliengutachter, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Die unabhängigen Gutachter bestimmen den

beizulegenden Zeitwert des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios des Konzerns grundsätzlich alle sechs Monate, jeweils zum Halbjahres- und Jahresabschluss.

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

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

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den Abschnitten 4.14 und 6.5 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* enthalten.

Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern befindet sich in einem Rechtsstreit mit Finanzbehörden hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aus zwei Immobilienakquisitionen. Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Einschätzung der Erfolgsaussichten der Gesellschaft.

4.5 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sie werden auf Grund gesellschaftsrechtlicher Veränderungen zum 31. Dezember 2017 in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

4.6 Fremdwährungsumrechnung

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

4.7 Erfassung von Umsatzerlösen

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

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

4.8 Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten

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

4.9 Finanzaufwendungen

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

4.10 Ertragsteuern

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

Tatsächliche Steuern

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

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

Latente Steuern

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

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

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

steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht auflösen werden, und

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes.

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

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

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

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögensgegenstand realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird und zwar unter Verwendung von den Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2016 aufgrund der geänderten gesellschaftsrechtlichen Struktur der Objektgesellschaften der Körperschaftsteuersatz des Mutterunternehmens WCM AG in Höhe von 15,825% herangezogen. Aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme der gewerbsteuerlichen Steuerbegünstigungen für Immobiliengesellschaften werden die Gewerbesteuerverlustvorträge bei der Aktivierung der latenten Steuern nicht berücksichtigt.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung des Konzerns im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für latente Steuerschulden und latente Steueransprüche, die aufgrund der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, unter Anwendung des IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zum beizulegenden Zeitwert bestehen, wurde die Vermu-

tung, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beim Verkauf realisiert werden, nicht widerlegt.

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

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

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

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

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

4.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Barmittel und Sichteinlagen bei Banken. Sie werden zum Nennwert ausgewiesen. Die Zahlungsmittel sind frei verfügbar. Für

Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe auch Abschnitt 6.8 *Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement*).

4.12 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

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

4.13 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

4.14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht selbst genutzt werden oder zur Veräußerung bestimmt sind. Sie werden bei Zugang zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und anschließend zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden entsprechende Immobilien im Rahmen des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden gegen anteilsbasierte Vergütung erworben, entsprechen die Anschaffungskosten bereits dem beizulegenden Zeitwert (siehe auch Abschnitt 4.5 *Konsolidierungsgrundsätze*).

Weitere Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthält Abschnitt 6.5 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

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

4.15 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

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

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

4.16 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

4.17 Finanzinstrumente

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

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

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

Zur Bilanzierung der Finanzinstrumente verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in Abschnitt 6.8 *Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement*.

4.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten

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

4.19 Rückstellungen

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

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

4.20 Eigenkapital

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

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

5. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

5.1 Ergebnis aus der Vermietung

In TEUR	2017	2016
Mieterlöse	46.222	32.613
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2.074	-930
Instandhaltungsaufwendungen	-467	-441
Sonstige Vermietungsaufwendungen	-2.517	-1.446
Summe	41.164	29.796

Die Mieterlöse enthalten Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Im Segment „Büro“ werden ca. 20% (EUR 3,5 Mio) und 10% (EUR 1,7 Mio) und im Segment „Einzelhandel“ ca. 28% (EUR 8,0 Mio) und 23% (EUR 6,7 Mio) der Mieterlöse mit je zwei Mietparteien erzielt.

Die Sonstigen Vermietungsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen für Asset- und Property-Management sowie Vermittlungsprovisionen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus der zunehmenden Fremdvergabe der entsprechenden Leistungen.

5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien

In TEUR	2017	2016
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	2.300	7.875
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	-2.193	-7.076
Summe	107	799

Ausgewiesen wird das Ergebnis aus der Veräußerung der im Rahmen eines Asset Deals veräußerten Büroimmobilie in Neu-Isenburg. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu den Akquisitionen und Veräußerungen im Berichtsjahr in Abschnitt 2.2.

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

In TEUR	2017	2016
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	23.387	29.469
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-8.665	-256
Summe	14.722	29.213

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 14.722 (2016: TEUR 29.213).

Auf das Segment Büro entfallen im Geschäftsjahr Netto-Aufwertungsgewinne in Höhe von TEUR 8.635 und Netto-Abwertungsverluste in Höhe von TEUR 5.260. Für das Segment Einzelhandel betragen diese TEUR 14.752 (Aufwertung) und TEUR 3.405 (Abwertung).

Zur Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Abschnitt 4.14 und 6.5.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	2017	2016
Auflösung von Rückstellungen	549	127
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	488	345
Entschädigungen und Schadenersatz	98	494
Weiterbelastungen an Dritte	48	73
Übrige	342	415
Summe	1.525	1.454

Periodenfremde Erträge betragen TEUR 1.037 (2015: TEUR 472).

5.5 Personalaufwand

In TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	10.470	4.265
Soziale Abgaben	384	310
Summe	10.854	4.575

Die Zunahme des Personalaufwandes ist im Wesentlichen auf Abfindungen (TEUR 4.570) und die Ablösung der Aktienoptionen (TEUR 1.176) zurückzuführen. Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.575 (2016: TEUR 917) enthalten (siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).

Im Geschäftsjahr 2017 hat die WCM AG im Durchschnitt 28 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Vorstandsmitglieder) beschäftigt (2016: 26). Zum Stichtag hat der Konzern 26 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2016: 27). Davon sind im Asset und Property Management 6, in der Abteilung Finanzen 6, in der Assistenz und Verwaltung 6 und in den übrigen Abteilungen insgesamt 8 Angestellte beschäftigt.

5.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	2017	2016
Rechts- und Beratungskosten	7.468	1.116
Forderungsverluste	2.446	3.645
Kosten für abgebrochene Transaktionen	2.344	1.861
Vorfälligkeitsentschädigung für Darlehen	1.475	0
Transaktionskosten für Immobilienerwerb	1.250	2.154
Abschluss- und Prüfungskosten	1.096	578
Bewertungskosten	449	250
Werbekosten	346	377
Gebühren und Umlagen	310	313
Aufsichtsratsvergütung	288	242
Miet- und Leasingaufwendungen	270	251
Reisekosten	270	226
Kosten der Hauptversammlung	152	563
Übrige	3.296	1.276
Summe	21.460	12.852

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf die Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 5.186) und gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen im Konzern (TEUR 1.126) zurückzuführen.

Die Vorfälligkeitsentschädigung wurde durch die Ablösung von Bankdarlehen fällig.

Die Forderungsverluste beinhalten im Wesentlichen einmalige Wertanpassungen in Höhe von TEUR 1.244 für Ankaufsportfolien sowie die Wertberichtigung der Restkaufpreisforderung für die Veräußerung der SOI KG in Höhe von TEUR 1.200 (siehe Abschnitte 7.2 und 7.3).

Die Transaktionskosten und Kosten für abgebrochene Transaktionen umfassen vor allem die Kosten zur Vorbereitung und gegebenenfalls Durchführung von Immobilienerwerben einschließlich deren Finanzierung.

Zur Aufsichtsratsvergütung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Nahestehenden Personen (siehe Abschnitt 7.3).

Das nach §314 Abs. 1 Nr. 9 HGB anzugebende Honorar des Abschlussprüfers einschließlich Auslagen stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	2017
Abschlussprüfungsleistungen	634
Andere Bestätigungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	90
Summe	724

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG WPG bezog sich auf die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Zudem erfolgten eine prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses zum 31. März 2017, die freiwillige Prüfung der Konzernbilanz zum 30. September 2017 und Leistungen in Verbindung mit einem Enforcement Verfahren.

Die sonstigen Leistungen betreffen qualitätssichernde Unterstützungsleistungen im Rahmen eines Fastclose-Projekts.

5.7 Finanzergebnis

In TEUR	2017	2016
Finanzerträge		
Zinserträge aus Darlehen an Nahestehende Personen	166	152
Sonstige Zinserträge	12	2*
Summe	178	154*
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Bankdarlehen	10.534	7.197
Zinsen für Wandelanleihe	299	19
Zinsen für Darlehen Nahestehender Personen	0	28
Sonstige Zinsen	4	255
Summe	10.837	7.499
Finanzergebnis	-10.659	-7.345*

Die Finanzerträge enthalten Zinserträge aus Umsatzsteuerguthaben. Die Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen durch die Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Akquisitio-

nen gestiegen. Die in den Zinsen für Bankdarlehen enthaltenen Darlehensamortisationen fallen durch die vorzeitige Ablösung von Bankdarlehen zum Jahresende durch das Darlehen der TLG IMMOBILIEN AG einmalig höher aus.

5.8 Ertragsteuern

Im Konzernjahresergebnis erfasste Steuern

In TEUR	2017	2016
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufendes Jahr	417	400
Anpassung für Vorjahre	-367	615
Summe	50	1.015
Latenter Steueraufwand		
Entstehung/Auflösung temporärer Differenzen	10.824	16.404*
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten (periodenfremd)	0	-397
Auflösung aktiver latenter Steuern	5.192	0
Summe	16.016	16.007
Steueraufwand	16.066	17.022

Die Auflösung aktiver latenter Steuern betrifft gewerbesteuerliche Verlustvorträge aufgrund von Veränderungen der gesellschaftsrechtlichen Struktur auf Ebene konsolidierter Tochterunternehmen.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der Steuersatz für das Mutterunternehmen 31,925 % (2016: 31,925 %). Dieser Steuersatz setzt sich aus dem Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,825% (2016: 15,825 %) und für Gewerbesteuer in Höhe von 16,1 % (2016: 16,1 %) zusammen.

Direkt im Eigenkapital erfasste Steuern

In TEUR	2017			2016		
	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	86	-27	59	2.006	-627	1.379

Überleitung auf den effektiven Steuersatz

In TEUR	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Ergebnis vor Steuern		13.665		35.402*
Steuern auf der Grundlage des inländischen Steuersatzes des Unternehmens	-31,9%	-4.359	-31,9%	-11.293*
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1,2%	-162	-1,6%	-570
Steuerfreie Erträge	2,6%	351	4,0%	1.424
Erfassung von Steuereffekten auf Verlustvorträge	-38,0%	-5.192	19,1%	6.750
Ausbuchung latenter Steuereffekte aufgrund der Veräußerung von Immobilien	-0,6%	-84	-6,6%	-2.346
Ansatz bisher nicht erfasster (Ausbuchung bisher erfasster) abzugsfähiger temporärer Differenzen	-51,1%	-6.987	-0,1%	-40*
Erfassung von latenten Steuereffekten aus der Änderung der gesellschaftsrechtlichen Struktur in Personengesellschaften	-0,0%	0	-29,2%	-10.332
Ertragsteuern Vorjahre	2,7%	367	-1,7%	-615
Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+) aus Ertragsteuern gemäß Gesamtergebnisrechnung	-117,6%	-16.066	-48,1%	-17.022*

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz während des Jahres

In TEUR	Stand zum 1. Januar 2017	Erfasst im Gewinn oder Ver- lust	Direkt im Eigen- kapital erfasst	Stand zum 31. Dezember 2017		
				Netto	Latente Steuer-an- sprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-29.433	-10.153	0	-39.572	-573	-39.013
Übrige temporäre Diffe- renzen	658*	-658	0	0	0	0
Kapitalrücklage / Transaktionskosten	122	-13	27	136	0	136
Steuerliche Verlustvor- träge	20.188	-5.192	0	14.996	14.996	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung	-8.465*	-16.016	27	-24.454	14.423	-38.877
Verrechnung der Steuern					-14.423	14.423
Steueransprüche (-schulden) netto					0	-24.454

2016

In TEUR	<u>Stand zum 31. Dezember 2016</u>					
	Stand zum 1. Januar 2016	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Eigenkapital erfasst	Netto	Latente Steueransprüche	Latente Steuer-schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-19.974	-9.459	0	-29.433	0	-29.433
Übrige temporäre Differenzen	632*	26*	0	658*	0	658*
Kapitalrücklage / Transaktionskosten	141	-646	627	122	0	122
Steuerliche Verlustvorträge	26.116	-5.928	0	20.188	20.188	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung	6.915*	-16.007*	627	-8.465*	20.188	-28.653*
Verrechnung der Steuern					-14.665	14.665
Steueransprüche (-schulden) netto					5.523	-13.988*

Nicht erfasste latente Steueransprüche

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

In TEUR	2017	2016
Nicht erfasste latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	49.628	67.185

Steuerliche Verlustvorträge

In TEUR	2017	2016
Steuerliche Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	245.682	284.472
Steuerliche Verlustvorträge (Gewerbsteuer)	159.907	262.784

Die steuerlichen Verlustvorträge sind grundsätzlich unbegrenzt vortragsfähig. Zum 31. Dezember 2017 ist ein Betrag von TEUR 94.761 (2016: TEUR 111.658) der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge sowie keiner (2016: TEUR 15.814) der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge als aktive latente Steuer angesetzt.

Das steuerliche Einlagekonto nach §§ 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 Satz 3 KStG wurde in Höhe von EUR 1.415,2 Mio festgestellt.

5.9 Ergebnis je Aktie

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

Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (unverwässert und verwässert)

In TEUR	2017	2016
Verlust (Vorjahr: Gewinn), den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-4.100	15.626*
Zinsaufwendungen auf Pflichtwandelanleihen (nach Steuern)	-299	-19
Gewinn, den Stammaktionären zurechenbar	-4.399	15.607*

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)

in Tausend Aktien	2017	2016
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	131.965	120.773
Ausgegebene Aktienoptionen (Vorstand) zum 1. Januar	2.400	2.000
Auswirkungen von ausgegebenen Pflichtwandelanleihen	1.807	568
Auswirkungen von Sachkapitalerhöhungen	0	5.342
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Vorstand)	131	0
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	136.303	128.684

Unverwässertes Ergebnis je Aktie -0,03 0,12

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (verwässert)

In Tausend Aktien	2017	2016
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	136.303	128.684
Ausgegebene Aktienoptionen (Vorstand) zum 1. Januar	400	0
Ausgegebene Aktienoptionen (Mitarbeiter) zum 1. Januar	680	500
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Vorstand)	0	526
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Mitarbeiter)	68	25
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	137.451	129.734

Verwässertes Ergebnis je Aktie -0,03 0,12

5.10 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Rechnungslegungsmethoden

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

Aktienoptionsprogramm mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Die Gesellschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2015 Aktienoptionsprogramme eingeführt, um Mitgliedern des Vorstands und ausgewählten Arbeitnehmern Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft einräumen zu können. Die Programme dienen einer zielgerichteten Incentivierung der Programmteilnehmer und sollen gleichzeitig eine Bindungswirkung der Teilnehmer an die Gesellschaft erreichen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2015 am 10. Juni 2015 wurde das Aktienoptionsprogramm 2015 beschlossen. Die Aktienoptionen berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Ausübungspreis und haben eine Laufzeit von 6 Jahren mit einer Wartezeit von 4 Jahren. Die Aktienoptionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Wert des von der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienportfolios bis zum Ablauf der Wartezeit mindestens EUR 250 Mio. (Vorstands-Tranche) bzw. EUR 500 Mio. (Mitarbeiter-Tranche) beträgt.

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

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016 am 24. August 2016 wurde ein weiteres Aktienoptionsprogramm für 2016 beschlossen. Die Aktienoptionen berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Ausübungspreis und haben eine Laufzeit von 6 Jahren mit einer Wartezeit von 4 Jahren. Die Aktienoptionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn die nachfolgenden Erfolgsziele kumulativ erreicht werden. Die durchschnittliche annualisierte Netto-Anfangsmietrendite des Immobilienportfolios der Gesellschaft in dem Zeitraum seit Beginn des Geschäftsjahres der Ausgabe der Aktienoptionen bis zum Zeitpunkt der Ausübung der Aktienoptionen beträgt mindestens 5,0 % und der Marktwert des von der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienportfolios beträgt bis zum Ablauf der Wartezeit mindestens EUR 750 Mio.

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 980.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand und ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen zum Gewährungszeitpunkt wurde mit einem Binomialmodell bestimmt. Dabei sind folgende Parameter in die Bewertung der Bezugsrechte eingeflossen:

2016	<u>Vorstand</u>	<u>Mitarbeiter</u>
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	2,841	2,608
Ausübungspreis (gewichteter Durchschnitt in EUR)	2,155	2,220
Erwartete Volatilität	40,04 %	38,86 %
Laufzeit	6 Jahre	5,95 Jahre
Risikoloser Zinssatz	-0,29 %	-0,22 %
Beizulegender Zeitwert	0,913	0,653

Aus den Aktienoptionsprogrammen wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 575.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand und ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen zum Gewährungszeitpunkt wurde mit einem Binomialmodell ermittelt. Dabei sind folgende Parameter in die Bewertung der Bezugsrechte eingeflossen:

2017	<u>Vorstand</u>	<u>Mitarbeiter</u>
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	2,760	2,852

Ausübungspreis (gewichteter Durchschnitt in EUR)	2,200	2,225
Erwartete Volatilität	34,48 %	38,33 %
Laufzeit	6 Jahre	6 Jahre
Risikoloser Zinssatz	-0,33 %	-0,27 %
<hr/>		
Beizulegender Zeitwert (gewichteter Durchschnitt in EUR)	0,712	0,763

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

Überleitung der ausstehenden Aktienoptionen

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

Aktienoptionen	2017		2016	
	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
Zum 1. Januar ausstehend während des Berichtsjahres	3.480.000	EUR 1,877	2.500.000	EUR 1,764
- gewährt	575.000	EUR 2,209	980.000	EUR 2,167
- verwirkt	880.000	EUR 1,980	-	-
- ausgeübt	2.775.000	EUR 1,862	-	-
- verfallen	-	-	-	-
Zum 31. Dezember ausstehend	400.000	EUR 2,000	3.480.000	EUR 1,877
Zum 31. Dezember ausübbar	-	-	-	-

Die Vorstandsmitglieder Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer haben am 18. August 2017 ihre gesamten Aktienoptionen ausgeübt (siehe Abschnitte 6.11 *Eigenkapital* und 7.3 *Nahestehende Unternehmen und Personen*).

Die Mitarbeiter mit Aktienoptionen haben im Geschäftsjahr auf diese vollständig gegen einen Barausgleich verzichtet.

Die zum 31. Dezember 2017 ausstehenden Optionen haben einen durchschnittlichen Ausübungspreis von EUR 2,000 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 4,3 Jahren. Der erfasste Personalaufwand im Geschäftsjahr 2017 aus der Gewährung von Aktienoptionen beträgt TEUR 1.575 (2016: TEUR 917).

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.718	10.013

Die Zahlungsmittel bestehen im Wesentlichen aus frei verfügbaren Bankguthaben. Für Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe Abschnitt 6.8 *Finanzrisikomanagement*).

6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Altersstruktur:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Mietforderungen	1.689	146
<i>Zum Stichtag in folgenden Zeitbändern fällig:</i>		
<i>Seit weniger als drei Monaten fällig</i>	527	3
<i>Seit mehr als drei und weniger als sechs Monaten fällig</i>	565	143
<i>Seit mehr als sechs Monaten fällig</i>	597	0
Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen	-164	-15
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	0
Summe	1.543	131

6.3 Andere finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Darlehen an Nahestehende Unternehmen und Personen	9.214	161	6.469	81
Abgrenzungsposten für mietfreie Zeiten	0	0	379	35
Kautionen	70	0	0	70
Summe	9.284	161	6.848	186

6.4 Sonstige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht abgerechnete Betriebskosten	0	12.150	0	7.559
Notaranderkonten	0	0	0	6.793
Steuerforderungen	0	436	0	193
Übrige Vermögenswerte	0	552	403	1.702
Summe	0	13.138	403	16.247*

6.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2017 56 Objekte, die sich wie folgt auf die Immobiliensegmente der WCM AG verteilen:

31.12.2017			
Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche m ²	beizulegender Zeitwert TEUR
Büro	11	110.537	359.430
Einzelhandel	45	308.897	440.716
Summe	56	419.434	800.146

31.12.2016			
Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche m ²	beizulegender Zeitwert TEUR
Büro	12	113.985	353.500
Einzelhandel	41	210.046	308.573
Summe	53	333.161	662.073

Die WCM AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating-Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten Netto-Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr TEUR 46.222 (2016: TEUR 32.613).

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 17 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestandes (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 7,6 Jahre.

Zum **31. Dezember 2017** stehen die folgenden künftigen Netto-Mindestleasingzahlungen im Rahmen von bis dahin unkündbaren Leasingverhältnissen (inklusive kalkulatorische Mieten für eigengenutzte Flächen) aus:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Bis zu einem Jahr	47.828	38.821
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	166.034	141.290
<u>Länger als fünf Jahre</u>	<u>149.473</u>	<u>161.092</u>
Summe	363.335	341.203

Die direkten betrieblichen Aufwendungen (Betriebs- und Nebenkosten), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zuzurechnen sind, mit denen in der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 3.983. Für leerstehende Teile von Immobilien betragen diese Aufwendungen TEUR 899.

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von einem externen, unabhängigen Immobiliengutachter bestimmt, der über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Zum 31. Dezember 2017 wurden durch den unabhängigen Immobiliengutachter Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main, alle Objekte einheitlich bewertet. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend der International Valuation Standards (IVS) sowie der Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt und entspricht demnach dem geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei wird weiterhin unterstellt, dass die zum Stichtag ausgeübte Nutzung in Art und Umfang dem „Highest & Best Use“ entspricht.

Die Bemessung der Marktwerte im Rahmen dieser Bewertung stützt sich auf eine dynamische Barwertbetrachtung von Zahlungsströmen in Form der sog. Discounted Cashflow (DCF)- Methode. Es wurde für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren eine detaillierte Cashflow-Planung mit einer jährlichen nachschüssigen Zahlungsfälligkeit sämtlicher Einzahlungen und Auszahlungen und einer jährlich nachschüssigen Fälligkeit des Endwertes am Ende der Betrachtungsperiode angenommen. Die jährliche Inflationsrate wurde mit 1,20% für die ersten vier Jahre und 2,00 % für die fortfolgenden Jahre angenommen. Das Wachstum der Marktmieten wurde mit 2,00 % p. a. (2016: 2,00% p.a.) angenommen.

Der Rohertrag der vertraglich vermieteten Flächen wurde unter Berücksichtigung der jeweils vertraglich vereinbarten Mindestrestlaufzeiten (ohne Berücksichtigung von möglichen mieterseitigen Verlängerungsoptionen), möglichen Staffelmietvereinbarungen und Wertsicherungsmodalitäten erfasst und angesetzt. Insgesamt belaufen sich die vertraglichen Mieteinkünfte (Istmieten inklusive kalkulatorische Miete für eigengenutzte Flächen sowie vertraglich gebundene Mieten mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag) für das Gesamtportfolio auf EUR 47,8 Mio p. a. (2016: 38,8 Mio p.a.).

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

Aus den angesetzten (nominalen) Marktmieten entsprechend den verschiedenen Flächenqualitäten wurde insgesamt ein marktüblicher Rohertrag von rund EUR 49,9 Mio p. a. (2016: 39,9 Mio p.a.) ermittelt. Das Marktmietwachstum wurde explizit mit 2,0% p.a. (2016: 2,0% p.a.) berücksichtigt.

Zur Endwertkapitalisierung wurde der Rentenbarwert der geschätzten Zahlungsüberschüsse des letzten Jahres des Betrachtungszeitraums berechnet und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der angesetzte Reinertrag der 10. bzw. 15. Jahresperiode wurde mit einem gewählten Kapitalisierungszinsfuß als jährlich nachschüssige ewige Rente kapitalisiert. Die gewählte Kapitalisierungsrate entspricht der in einem stabilen Umfeld des Immobilienkapitalmarktes

zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektspezifischen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, der Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 4,725% und 7,2% (2016: 3,0% und 7,0%).

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

Die nicht umlegbaren Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden diese Kosten i.d.R. durch den Mieter neben der Miete getragen. Im Rahmen der Bewertung wurden die nicht durch die Mieter getragenen, anteiligen Betriebskosten durch einen Ansatz von 0,5% bis 4,0% (2016: 0,5% bis 1,0%) der Roherträge reflektiert.

Leerstandskosten wurden für alle Flächen veranschlagt, die zum Bewertungsstichtag nicht vermietet sind bzw. die während des Betrachtungszeitraumes aufgrund von Mietfluktuation zeitweise leer stehen können. Im Rahmen der Bewertung wurden jährliche Leerstandskosten in Höhe von EUR 30,00 pro m² angesetzt. Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (Verhältnis der nicht vermieteten Fläche zur vermietbaren Fläche) beträgt zum Bilanzstichtag 5,6 % (2016: 3,9%).

Die Verwaltungskosten umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Im Rahmen der Bewertung wurden die genannten Verwaltungskosten durch einen Ansatz von 1,0% bis 2,0% (2016: 1,0% bis 3,0%) berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten umfassen diejenigen Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragskraft des Bewertungsgegenstandes zu erhalten. Im Rahmen der Bewertung wurden diese Kosten durch einen Ansatz von EUR 4,50 bis EUR 8,00 pro m² Mietfläche (2016: EUR 4,50 bis EUR 8,00), EUR 20,00 bis EUR 25,00 pro Innenstellplatz (2016: EUR 20,00 bis EUR 25,00) und EUR 5,00 bis EUR 15,00 pro Außenstellplatz (2016: EUR 5,00 bis EUR 15,00) im Jahr berücksichtigt.

Für die bei Mieterwechsel anfallenden Ausbaurkosten wurden pauschale Ansätze von EUR 25,00 bis EUR 300,00 (2016: EUR 25,00 bis EUR 250,00) pro m² vermietbarer Fläche, differenziert nach Qualität der Fläche, der Nutzungsart und der erzielbaren Marktmiete, sowie Maklercourtage i.H.v. drei Monatsmieten für Vermietungen von Büro- und Einzelhandelsflächen angesetzt.

Der für alle Zahlungsüberschüsse angesetzte Diskontierungszinssatz setzt sich aus einer langfristigen risikofreien Rate sowie einer Risikoprämie entsprechend der internationalen Bewertungspraxis zusammen. In Abhängigkeit der Qualität, der Lage und der Struktur der Objekte variieren die angesetzten Diskontierungszinssätze zwischen 3,525% und 6,25% (2016: 3,50% und 6,25%).

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrundeliegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2017:

Stand 31.12.2017	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0,5%	0,0%	+0,5%
angegebene Werte in TEUR				
Kapitalisierungszinssatz	-0,5%	886.766	847.587	809.843
	0,0%	837.329	800.146	764.478
	+0,5%	795.160	759.801	727.188

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Marktmiete als wesentlicher Bewertungsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist in der folgenden Übersicht isoliert betrachtet abgebildet. Mögliche Wechselwirkungen können aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge nicht quantifiziert werden.

Bewertungsparameter	Änderung Parameter	Auswirkung auf die Bewertung	
		in TEUR	in %
Marktmiete	+5%	17.663	2,7%
	-5%	-18.524	-2,7%

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

In TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Nettobuchwert zum 1.1.2016	501.546
Zugänge	148.051
Abgänge	16.737
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	29.213
Nettobuchwert zum 31.12.2016 / 01.01.2017	662.073
Zugänge	121.229
Umbuchungen*	4.195
Abgänge	2.073
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	14.722
Nettobuchwert zum 31.12.2017	800.146

* Die Umbuchungen betreffen Einbauten sowie Baukostenzuschüsse und Zahlungen für mietfreie Zeiten.

6.6 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Das Immaterielle Vermögen entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	Ähnliche Rechte und Werte	Gesamt
Anschaffungskosten zum 1.1.2016	114	114
Zugänge	147	147
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2016 / 1.1.2017	261	261
Zugänge	29	29
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2017	290	290
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2016	11	11
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	54	54
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016 / 1.1.2017	65	65
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	61	61
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	126	126
Nettobuchwert zum 31.12.2016	196	196
Nettobuchwert zum 31.12.2017	164	164

6.7 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert.

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

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

Anlageposten	Nutzungsdauer in Jahren
Technische Anlagen und Maschinen	5-10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
Anschaffungskosten zum 1.1.2016	1.232	3.767	53	5.052
Zugänge	0	277	392	669
Abgänge	1.050	102	0	1.152
Umbuchungen	0	0	-53	-53
Anschaffungskosten zum 31.12.2016 / 1.1.2017	182	3.941	392	4.515
Zugänge	0	81	57	138
Abgänge	0	14	0	14
Umbuchungen *	0	-3.064	-138	-3.202
Anschaffungskosten zum 31.12.2016	182	944	311	1.437
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2016	271	77	0	348
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	131	901	0	1.032
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0	0
Abgänge	336	25	0	361
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016 / 1.1.2017	67	952	0	1.019
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	43	139	0	182
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0	0
Abgänge	0	5	0	5
Umbuchungen *	0	-784	0	-784
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	110	302	0	412
Nettobuchwert zum 31.12.2016	115	2.989	392	3.496
Nettobuchwert zum 31.12.2017	72	642	311	1.025

* Die Umbuchungen enthalten Umgliederungen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.8 Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement

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

Rahmenkonzept für das Risikomanagement

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

Das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Rechnungslegung ist durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und der immobilienbezogenen Verwaltungsfunktionen geprägt.

Die WCM AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das sich im Wesentlichen aus folgenden Prozessen zusammensetzt: einer Risikoriclinie, die die Struktur der Risikoverwaltung darstellt, definierten Prozessen, die der Erkennung von Risiken dienen (Risikofrüherkennungssystem, Mitarbeiterbefragung), dem Mindern von wesentlichen Risiken sowie einer Dokumentation und einem Bericht an den Vorstand.

Im Berichtsjahr wurden regelmäßig die Risikomatrix und das Risikofrüherkennungssystem aktualisiert und Risiken identifiziert. Darüber hinaus wurden weitere konkrete Maßnahmen ergriffen: Mitarbeiterbefragung, Risikomitigation, ggf. Expertenbefragung, Reporting etc. sowie die damit einhergehenden Dokumentationen.

Aufgrund weniger Hierarchieebenen ist die Organisation durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

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

Durch die Übernahme der WCM durch die TLG IMMOBILIEN AG und Abschluss des Beherrschungsvertrages wird es zu einer Anpassung bzw. Integration des Risikomanagementsystems, der Prozesse, Methoden, Reportings etc. im Jahr 2018 kommen.

Kapitalmanagement

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wurde anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen. Mit der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG und Abschluss des Beherrschungsvertrags wird die WCM AG in das Kapitalmanagement des TLG Konzern eingebunden.

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

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

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Gesamte Schulden	546.485	393.682*
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.718	10.013
Nettoschulden	531.767	383.669*
Eigenkapital	293.694	311.434*
Nettoschulden im Verhältnis zum Eigenkapital	1,81	1,23*

Ausfallrisiko

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

Vermögenswerten“. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

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

Objektive Hinweise auf eine eingetretene Wertminderung könnten beispielsweise folgende sein:

- Hinweise auf erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Kunden oder einer Gruppe von Kunden, die auf eine messbare Verringerung der geschätzten Kapitalflüsse hindeuten, oder
- die Nichteinhaltung von Zahlungszielen oder Nichtzahlung von Zins- oder Kapitalbeiträgen.

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

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

Der Kundenstruktur und dem Geschäftsmodell ist es geschuldet, dass offene Forderungen aus Mietverträgen nur in unwesentlichem Umfang bestehen.

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

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

Die Entwicklung der Wertberichtigungen bezüglich der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen während des Jahres stellt sich wie folgt dar.

In TEUR	Einzelwertberichtigungen	Gesamte Wertberichtigungen
Stand zum 1.1.2016	0	0
Erfasster Wertminderungsaufwand	15	15
Abgeschriebene Beträge	0	0
Stand zum 31.12.2016 / 1.1.2017	15	15
Erfasster Wertminderungsaufwand	149	149
Abgeschriebene Beträge	0	0
Stand zum 31.12.2017	164	164

Marktrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

bare Verluste zu verursachen oder eine Schädigung der Reputation der Gesellschaft zu riskieren.

Kurzfristige Kreditlinien wurden bisher nicht vereinbart.

Aus der Geschäftstätigkeit war 2017 im Saldo ein Mittelzufluss in Höhe von insgesamt TEUR 4.705 zu verzeichnen (2016: Mittelabfluss von TEUR 1.123). Wesentliche Abflüsse entfallen auf die Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 43.928 (2016: TEUR 89.345), die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 256.369 (2016: TEUR 54.746) und die Zahlung einer Dividende in Höhe von TEUR 13.196 (2016: TEUR 0). Zur Finanzierung wurden durch die Aufnahme von Darlehen TEUR 314.179 (2016: TEUR 120.370) an Liquidität zugeführt. Aus der betrieblichen Tätigkeit konnte ein Zufluss in Höhe von TEUR 7.123 (2016: TEUR 21.546*) erzielt werden.

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

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

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war durchgängig sichergestellt.

Finanzinstrumente – Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

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

In TEUR	Buchwert zum 31.12.2017
	Kredite und Forderungen
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.718
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.543
Andere finanzielle Vermögenswerte	9.445
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.138
Summe	38.844

Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden	Sonstige finanzielle Schulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.507
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	502.227
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.526
Summe	517.260

In TEUR	Buchwert zum 31.12.2016
	Kredite und Forderungen
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.034
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.650*
Summe	33.828*

Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden	Sonstige finanzielle Schulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.925
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	361.864
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.152
Summe	376.941

Finanzmanagement

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

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

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Finanzielle Verbindlichkeiten	502.227	361.864
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.718	10.013
Finanzielle Nettoverbindlichkeiten	487.509	351.851
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	800.146	662.073
Immobilienwert	800.146	662.073
Net-Loan-to-Value (LTV) in %	60,9	53,1

Andere finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Gesicherte Bankdarlehen	276.909	7.746	338.358	22.162
Darlehen des Mutterunternehmens	190.920	0	0	0
Nicht beherrschende Anteile	15.889	0	0	0
Fair-Value der Garantie-Dividenden an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	3.526	0	1.337	0
Darlehen von nahestehenden Unternehmen	1.558	0	0	0
Erhaltene Kauttionen	0	0	0	7
Kaufpreisverbindlichkeit	0	5.679	0	0
Summe	488.802	13.425	339.695	22.169

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

Die Bankdarlehen haben folgende Laufzeiten:

31.12.2017		Laufzeit			
In TEUR	Währung	< 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	7.746	167.496	109.413	284.655

31.12.2016		Laufzeit			
In TEUR	Währung	< 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	22.162	84.647	253.711	360.520

Die Bankdarlehen sind durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (bedingte Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Die eingetragenen Grundschulden haben eine Höhe von TEUR 393.311. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit Nominalzinssätzen zwischen 1,10 % und 2,33 % (gewogener Durchschnitt rund 1,9 %; 2016: rund 2,0 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt.

Die Konditionen der Darlehen des Mutterunternehmens und des nahestehenden Unternehmens werden in Abschnitt 7.3 *Nahestehende Unternehmen und Personen* erläutert.

Überleitungsrechnung der Veränderungen zwischen dem Anfangs- und Endbestand der Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

	Vermögenswerte	Verbindlichkeiten		Eigenkapital				Gesamt
	Andere finanzielle Vermögenswerte	Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten	Andere finanzielle Verbindlichkeiten	Grundkapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Nicht beherrschende Anteile	
in TEUR								
Buchwert zum 01.01.2017	-7.034	360.520	1.344	131.965	93.595	74.126*	11.748*	666.264
Änderungen des Cash Flows aus Finanzierungstätigkeit:								
gezahlte Dividende						-13.196		-13.196
Einzahlung aus Kapitalerhöhung				2.775	2.391			5.166
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		110.259	190.920					301.179
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-256.369						-256.369
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	-1.763							-1.763
Gezahlte Zinsen		-9.084	-303					-9.387
Gesamte Änderung des Cash Flows aus Finanzierungstätigkeit	-1.763	-155.194	190.617	2.775	2.391	-13.196	0	25.629
Änderungen durch Akquisitionen	0	42.924	1.004	0	0	0	0	43.928
Sonstige Änderungen	-648	36.405	24.606	2.063	3.861	-3.886	-11.748	50.653
Buchwert zum 31.12.2017	-9.445	284.655	217.571	136.803	99.847	57.044	0	786.475

6.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus Vermietung	356	820
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	586	4.244
Abgrenzung	1.565	861
	2.507	5.925
Sonstige Verbindlichkeiten		
Betriebskostenvorauszahlungen	10.208	7.515
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	961	668
Erhaltene Vorauszahlungen	50	126
Kreditorische Debitoren	468	63
Übrige	839	780
	12.526	9.152
Summe	15.033	15.077

6.10 Sonstige Rückstellungen

In der folgenden Tabelle sind die sonstigen Rückstellungen aufgeführt.

In TEUR	Anfangsbestand	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Endbestand
Art der Rückstellung	01.01.2017				31.12.2017
Rückstellungen für Personalkosten	744	738	0	838	844
Steuerrückstellungen	884	246	379	480	739
Abschluss- und Prüfungskosten	399	450	20	602	531
Aufsichtsratsvergütung	380	215	0	278	443
Übrige	344	167	150	2.185	2.214
Summe	2.753	1.816	549	4.383	4.771

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für Körperschaftsteuer (TEUR 189), Gewerbesteuer (TEUR 450) und luxemburgische Vermögenssteuer (TEUR 100).

Die Rückstellungen für Personalkosten betreffen überwiegend Abfindungen (TEUR 550) variable Vergütungsbestandteile (TEUR 247) und noch nicht genommenen Urlaub (TEUR 42).

Die übrigen Rückstellungen enthalten die bilanzielle Vorsorge aus Prozessrisiken sowie Aufwendungen der Verwaltung.

Der Konzern erwartet, sämtliche Verpflichtungen bis auf die Prozessrisiken innerhalb des folgenden Geschäftsjahres zu begleichen.

6.11 Eigenkapital

Grundkapital

	In TEUR
1. Januar 2016	120.773
Sachkapitalerhöhung durch Einbringung	+10.000
Kapitalerhöhung durch Wandelanleihe	+1.192
31. Dezember 2016	131.965
1. Januar 2017	131.965
Kapitalerhöhung durch Wandelanleihe	+2.063
Kapitalerhöhung durch Aktienoptionen	+2.775
31. Dezember 2017	136.803

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt TEUR 136.803 (Vorjahr: TEUR 131.965) und ist eingeteilt in 136.802.552 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum Bilanzstichtag zu 85,9% im Besitz der TLG IMMOBILIEN AG befinden.

Die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios MIA II erfolgte u.a. durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe am 16. Februar 2017 im Nennbetrag von TEUR 5.983, die der Verkäufer, die DIO Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, gezeichnet hat. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe betrug 1,5%, mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 30. Juni 2017.

Ferner sah die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM-Aktien vor. Die Wandlung erfolgte am 31. Mai 2017.

Die Vorstandsmitglieder Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer haben am 18. August 2017 durch Ausübung ihrer Bezugsrechte aus Aktienoptionsprogrammen insgesamt 2.775.000 Stückaktien mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 5.166 erhalten. (siehe Abschnitte 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen* und 7.3 *Nahestehende Unternehmen und Personen*).

Die Eintragung der o.g. Erhöhungen des Grundkapitals in das Handelsregister erfolgte am 23. Oktober 2017.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hatte ein genehmigtes Kapital von TEUR 144.000 beschlossen (Genehmigtes Kapital 2013), Die Eintragung in das Handelsregister war am 1. August 2013 erfolgt. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Oktober 2015 beschloss ein weiteres genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 6.200 (Genehmigtes Kapital 2015), dessen Eintragung in das Handelsregister am 25. Februar 2016 erfolgte. Ein weiteres Genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 31.500 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 24. August 2016 beschlossen (Genehmigtes Kapital 2016). Die Eintragung in das Handelsregister ist am 7. Oktober 2016 erfolgt. Durch die in den Jahren 2014 bis 2017 erfolgten Kapitalerhöhungen betrug der aus allen vorgenannten genehmigten Kapitalien noch zur Verfügung stehende Restbetrag bis zur außerordentlichen Hauptversammlung am 17. November 2017 TEUR 65.369.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 17. November 2017 hat die vorstehend genannten genehmigten Kapitalien aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) über TEUR 68.400 geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 16. November 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. Januar 2018.

Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Dezember 2014 hat ein Bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 7.000 beschlossen (Bedingtes Kapital 2014), welches am 15. Januar 2015 in das Handelsregister eingetragen wurde. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 10. Juni 2015 hat ein Bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 3.300 beschlossen (Bedingtes Kapital 2015), welches am 22. Januar 2016 in das Handelsregister eingetragen wurde. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Oktober 2015 hat ein weiteres Bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 40.000 geschaffen (Bedingtes Kapital 2015 II), welches am 25. Februar 2016 eingetragen wurde. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. August 2016 wurde das Kapital um TEUR 3.000 (Bedingtes Kapital 2016) und TEUR 5.700 (Bedingtes Kapital II 2016) bedingt erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 7. Oktober 2016.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 17. November 2017 hat das bedingte Kapital 2015 auf TEUR 400 reduziert und die übrigen bedingten Kapitalien aufgehoben. Außerdem wurde ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2017/I) über TEUR 68.000 geschaffen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. Januar 2018.

Nach der Ausgabe von Bezugsaktien beträgt das bedingte Kapital zum 31. Dezember 2017:

	In TEUR
Bedingtes Kapital 2015	400
Bedingtes Kapital 2017/I	68.000
	<hr/>
	68.400

Kapitalrücklage

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

	In TEUR
1. Januar 2016	76.366
Einlagen in die Kapitalrücklage	+18.608
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-1.379
<i>davon für Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen</i>	<i>-1.379</i>
31. Dezember 2016	93.595
1. Januar 2017	93.595
Einlagen in die Kapitalrücklage	+6.311
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-59
<i>davon für Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen</i>	<i>-59</i>
31. Dezember 2017	99.847

Die Einlagen stammen aus den o.g. Kapitalerhöhungen, davon entfallen im Geschäftsjahr 2017 auf die Wandelanleihe TEUR 3.920 und auf die Barkapitalerhöhung aus den Aktienoptionen TEUR 2.391. Die Entnahmen des Geschäftsjahres wurden für Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen getätigt.

Gewinnrücklage

Für die zu erdienenden Aktienoptionen des Vorstandes und ausgewählter Mitarbeiter werden rätierlich Rücklagen gebildet. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 1.575 (2016: TEUR 917) in die Gewinnrücklagen eingestellt (siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütung*).

Die Entnahme von TEUR 2.190 (2016: 739) TEUR aus der Gewinnrücklage wurde für den Fair Value der Garantiedividenden an die Minderheitsgesellschafter getätigt. In gleicher Höhe wurde eine finanzielle Verbindlichkeit gebildet.

Auf Grund der in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2017 genehmigten Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 0,10 je Aktie wurden im Berichtsjahr TEUR 13.196 aus der Gewinnrücklage entnommen.

7. Weitere Anhangangaben

7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat in 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit bis zum 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Januar 2020 beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlung netto TEUR 469.

Für eine verbleibende Laufzeit zwischen unter einem und knapp zwei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 47. Die dazugehörige Kfz-Steuer beträgt TEUR 1.

7.2 Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Mit Vertrag vom 9. Mai 2016 sowie einem Nachtrag vom 18. November 2016 hat die WCM die Industrieimmobilie in Bremerhaven im Rahmen eines Share Deals (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven) veräußert. In dem Kaufvertrag wurden Verpflichtungen zu Ausgleichszahlungen durch die WCM als Verkäufer vereinbart. Ziel ist es, bis zum 1. Juli 2018 vertraglich gesicherte Mieterträge von mindestens TEUR 1.800 (Zielmiete) netto mit dem veräußerten Objekt zu erzielen. Falls nicht mindestens 95% dieser Zielmiete erreicht werden, schuldet die WCM dem Käufer eine Ausgleichszahlung von TEUR 1.200. Der Käufer ist in diesem Fall berechtigt, mit diesem Anspruch gegen den gestundeten Restkaufpreis in Höhe von ebenfalls TEUR 1.200 aufzurechnen. Derzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass sie aus dieser vertraglichen Zusage in Anspruch genommen wird und hat daher die Restkaufpreisforderung wertberichtigt.

Für eine unter Vorbehalt geleistete Grunderwerbsteuerzahlung besteht ein nicht aktivierter Rückforderungsanspruch in Höhe von ca. EUR 5,4 Mio, welcher als Eventualforderung nicht bilanziert ist. Das Verfahren ist beim Finanzgericht noch anhängig (siehe Abschnitt 4.4 *Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen*).

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

7.3 Nahestehende Unternehmen und Personen

Mutterunternehmen und oberste beherrschende Partei

Oberstes Mutterunternehmen ist die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin. Sie erstellt den Konzernabschluss für den größten Kreis der Unternehmen. Die WCM AG hält an allen Beteiligungen die Mehrheit der Stimmrechte. Sie erstellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Unternehmen. Zum Anteilsbesitz wird auf Punkt 2.1 des Anhangs verwiesen.

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

a) Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasst:

TEUR	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	1.080	1.548
Abfindungen	3.600	0
Anteilsbasierte Vergütungen	267	730
	4.947	2.278

Zum Management in Schlüsselpositionen zählt ausschließlich der Vorstand. Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasst Gehälter, Sachleistungen und Kostenerstattungen. Das Management in Schlüsselpositionen ist auch am Aktienoptionsprogramm des Konzerns beteiligt (siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).

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

Die Gesamtbezüge der Vorstände für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt TEUR 4.947 (2015: TEUR 2.278) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Ehemalige Vorstandsmitglieder					
	Stavros Efremidis CEO		Ralf Struckmeyer CFO		Frank Roseen CIO/CFO	
Eintrittsdatum	25.9.2014		5.5.2016		1.9.2015	
Austrittsdatum	30.11.2017		30.11.2017		5.5.2016	
In TEUR	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<u>Erfolgsunabhängige</u> <u>Komponenten</u>						
Festvergütung	458	500	238	169	0	210
Nebenleistungen	2	2	16	11	0	66
Abfindungen	2.400	0	1.200	0	0	0
	2.860	502	1.454	180	0	276
<u>Erfolgsabhängige</u> <u>Komponenten</u>						
Einjährige variable Vergütung	244	300	122	140	0	0
Prämie	0	150	0	0	0	0
	244	450	122	140	0	0
<u>Komponenten mit lang-</u> <u>fristiger Anreizwirkung</u>						
Gewährte Aktienoptionen (in 1.000 Stück)	250	0	125	400	0	400
Beizulegender Zeitwert**	178	0	89	342	0	388
Gesamtbezüge	3.282	952	1.665	662	0	664

** Der beizulegende Zeitwert steht in Abhängigkeit von der Kursentwicklung und Ausübungsentcheidung.

Die gewährten Aktienoptionen haben eine Restlaufzeit von 4,3 Jahren. Zu den Angaben zu den anteilsbasierten Vergütungen siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*.

Die seit dem 20. November 2017 aktiven Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff erhalten für das Geschäftsjahr 2017 keine Vergütung.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ab dem 1. Januar 2016 eine feste jährliche Vergütung von TEUR 25, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages. Ab 1. Januar 2018 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine feste jährliche Vergütung von TEUR 20, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages.

Falls während der laufenden Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats der Konzernabschluss der Gesellschaft ein Konzernergebnis vor Steuern von mindestens TEUR 20.000 ausweist, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der im vorstehendem Absatz genannten festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 100 % seiner festen jährlichen Vergütung. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 hat den vorgenannten Schwellenwert überschritten. Die Zusatzvergütung wird somit gezahlt und zwar nach Ablauf der Hauptversammlung 2018.

Die aktiven und ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2017 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 223) erhalten. Die Rückstellung für die im Jahr 2018 auszahlende o.g. Zusatzvergütung beträgt insgesamt TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 142). Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5) erstattet.

d) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates hielten zum Stichtag keine Aktien der Gesellschaft.

e) Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

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

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2017	2016	2017	2016
Darlehen**	0	462	0	0
Zinsaufwand aus Darlehen**	0	9	0	0
Veräußerungen***	0	13.840	0	1.200
Zinserträge***	18	62	20	2

** Darlehensverbindlichkeiten von jeweils über ursprünglich TEUR 750 gegenüber Karl Philipp Ehlerding und John Frederik Ehlerding (Söhne des Aufsichtsratsmitgliedes Karl Ehlerding) mit einem Zinssatz von 6,16 % gingen Ende 2014 im Rahmen der Sacheinlage der SOI KG auf den Konzern über. Die Darlehen wurden zum 30. April 2016 abgelöst.

*** Durch Kaufvertrag vom 9. Mai 2016 erwarb Herr Karl Ehlerding, Mitglied des Aufsichtsrats, mit Wirkung zum 1. Januar 2016 die Konzern-Gesellschaft Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG („SOI KG“) im Nennbetrag von TEUR 37 (= 92,9 % des Kommanditkapitals) zum Kaufpreis von TEUR 13.810. TEUR 6.000 dieses Kaufpreises zahlte Herr Ehlerding sofort. Der Restbetrag von TEUR 7.810 wurde verzinslich gestundet (Zinssatz 1,5 % p.a.). Durch Nachtrag Nr. 1 zu diesem Kaufvertrag vom 16./18. November 2016 wurde vereinbart, dass Herr Ehlerding auf den Kaufpreis sofort einen weiteren Teilbetrag von TEUR 6.610 zahlt. Der verbleibende Restkaufpreis von TEUR 1.200 wurde weiter verzinslich bis zum 1. Juli 2018 gestundet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wurde die Restkaufpreisforderung vollständig wertberichtigt.

Im Rahmen der vorgenannten Transaktion erwarb Herr Ehlerding auch sämtliche Geschäftsanteile an der Seebeck Verwaltung GmbH im Nennwert von TEUR 30 zum Kaufpreis von TEUR 30.

Bezüglich der für das Objekt abgegebenen Mietgarantie verweisen wir auf Abschnitt 7.2.

f) Geschäftsvorfälle mit dem Mutterunternehmen

Die zusammengefassten Werte der Geschäftsvorfälle und der ausstehenden Salden im Zusammenhang mit dem Mutterunternehmen TLG IMMOBILIEN AG waren wie folgt:

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2017	2016	2017	2016
Darlehen**	190.920	0	190.920	0

** 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. Zum 31. Dezember 2017 sind insgesamt TEUR 190.920 für die Ablösung von Bankdarlehen der WCM AG abgerufen (siehe Abschnitt 6.8 *Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement*).

Daneben wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM AG ein Arbeitnehmerüberlassungsvertrag für einen Mitarbeiter der WCM AG vom 4. September 2017 bis zum 31. März 2018 geschlossen.

Alle Geschäfte mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der daraus resultierenden Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

g) Weitere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die zusammengefassten Werte der Geschäftsvorfälle und der ausstehenden Salden im Zusammenhang mit nahestehenden Unternehmen waren wie folgt:

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2017	2016	2017	2016
Zinsen Pflichtwandelanleihe**	0	19	0	0
Darlehen an Minderheitsgesellschafter ***	4.338	5.963	8.375	4.943
Zinsen Darlehen an Minderheitsgesellschafter ***	165	85	154	75
Darlehen von nahestehenden Unternehmen ****	1.558	0	1.558	0
Zinsen Darlehen von nahestehenden Unternehmen ****	31	0	0	0
Darlehen an nahestehende Unternehmen *****	0	325	0	325
Zinsen Darlehen an nahestehende Unternehmen *****	1	5	0	5

** Der ehemalige Vorstandsvorsitzende Stavros Efremidis ist Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin), die den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften vermittelt hatte. Für die Vermittlung wurde vertraglich am 8. August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart. Die Verbindlichkeit wurde am 23. März 2015 in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt. Das Wandlungsrecht wurde am 1. Juli 2016 ausgeübt (siehe Abschnitt 6.11 *Eigenkapital*).

*** Die Darlehen an Minderheitsgesellschafter betreffen Darlehen an folgende Gesellschaften:

Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville/Rhein-Rauenthal:

- Darlehen TEUR 849/zum 31. Dezember 2017 TEUR 875; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre
- Darlehen: TEUR 1.400/zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.431; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre

- Darlehen: TEUR 496/zum 31. Dezember 2017 TEUR 514; Zinssatz 2,5% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre
- Darlehen: TEUR 1.360/zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.390; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre
- Darlehen: TEUR 1.445/zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.469; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre
- Darlehen: TEUR 350/zum 31. Dezember 2017 TEUR 357; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 7 Jahre

River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main

- Darlehen: TEUR 810/zum 31. Dezember 2017 TEUR 828; Zinssatz 2,2% p.a., Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar

Platin Real Estate Invest GmbH (Geschäftsführerin der Gesellschaft ist Frau Eva Struckmeyer, Ehefrau des ehemaligen Vorstandsmitglieds Ralf Struckmeyer)

- Darlehen: TEUR 1.048/zum 31. Dezember 2017 TEUR 29; Zinssatz 2,5% p.a., Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar

Ehlerding Stiftung, Hamburg (Mitglied des Vorstandes ist das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding)

- Darlehen: TEUR 1.636/zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.636; Zinssatz 2,2% p.a., Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar

Zum Stichtag betragen die Darlehen inklusive Zinsen insgesamt TEUR 8.529.

**** Das 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.

***** Gegenüber der an das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding veräußerten SOI KG besteht eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 325 aus dem nicht entnommenen Anteil der Kommanditistin WCM AG am Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015, welche zum Stichtag fällig wurde und mit 1,5% p.a. verzinst wird. Am 26. April 2017 wurde vereinbart, dass die WCM AG gegen Ausgleich der Forderung auf die Zinsen für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2017 verzichtet. Die Forderung wurde daraufhin am 9. Mai 2017 vollständig beglichen.

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

7.4 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

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

7.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eintragung des Beherrschungsvertrags und Abfindungsangebot

Am 9. Februar 2018 ist der am 6. Oktober 2017 zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (WCM AG) abgeschlossene Beherrschungsvertrag in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen worden. Dem Beherrschungsvertrag hatten die Hauptversammlungen der WCM AG am 17. November 2017 und der TLG IMMOBILIEN AG am 22. November 2017 bereits zugestimmt. Der Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unter-

nehmen und der WCM AG als beherrschtem Unternehmen ist damit zum 9. Februar 2018 wirksam geworden.

Im Rahmen des Beherrschungsvertrags hat sich die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet, auf Verlangen der außenstehenden Aktionäre der WCM AG deren Aktien gegen Gewährung von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der TLG IMMOBILIEN AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 im Umtauschverhältnis von 4 Aktien der TLG IMMOBILIEN AG gegen 23 Aktien der WCM AG zu erwerben. Die Angebotsfrist endet am 9. April 2018. Die Veröffentlichung der Eintragung des Beherrschungsvertrages nach § 10 HGB in dem von der Landesjustizverwaltung bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem unter www.handelsregister.de ist statt am 9. Februar 2018 erst am 16. Februar 2018 erfolgt. Die Angebotsfrist für die Übernahme der restlichen Anteile an der WCM durch TLG hätte planmäßig am 16. April 2018, um 24 Uhr (Mittleuropäische Sommerzeit) geendet. Aufgrund eines vor dem Landgericht Frankfurt am Main anhängigen Spruchverfahrens verlängert sich die Frist gem. § 305 Abs. 4 AktG nunmehr auf einen Zeitpunkt, der frühestens zwei Monate nach dem Tage, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag in dem Spruchverfahren im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist, liegt.

Die TLG IMMOBILIEN AG garantiert denjenigen außenstehenden Aktionären der WCM AG, die das Abfindungsangebot nicht annehmen möchten, als angemessenen Ausgleich für die Laufzeit des Beherrschungsvertrags die Leistung einer jährlichen festen Ausgleichszahlung in Form einer Garantiedividende von EUR 0,13 (abzüglich etwaiger Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag) für jede auf den Inhaber lautende Aktie der WCM AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00.

Veränderungen im Aufsichtsrat der WCM AG

Zum 8. Februar 2018 hat der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Zahn sein Aufsichtsratsmandat in der WCM AG niedergelegt.

Mit Wirkung zum 20. Februar 2018 wurde Frank D. Masuhr gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrates der WCM AG bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen der Neubesetzung Helmut Ullrich zum Vorsitzenden und Frank D. Masuhr zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

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

Vorstand

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Peter Finkbeiner, Mitglied des Vorstands seit dem 20. November 2017, Königstein im Taunus	Dipl.-Ökonom	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Vorstands der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin • Mitglied des Beirats der European Public Real Estate Association (EPRA), Brüssel
Niclas Karoff, Mitglied des Vorstands seit dem 20. November 2017, Berlin	Business Administration (UAS) und Real Estate Management (ebs)	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Vorstands der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin • Sprecher des ZIA-Regionalvorstandes für Berlin und die Neuen Bundesländer, ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss e.V., Berlin
Stavros Efremidis Vorsitzender des Vorstands bis zum 30. November 2017, Berlin	Immobilienkaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG, Wien, Österreich • Aufsichtsratsvorsitzender der Verwaltung Tophi Warenhandel AG, Ostrau (bis Oktober 2017) • Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin • Geschäftsführer der Invivo Management GmbH, Berlin • Geschäftsführer der Invivo Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin
Ralf Struckmeyer Mitglied des Vorstands bis zum 30. November 2017; Frankfurt am Main	Dipl.-Kaufmann	

Aufsichtsrat

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Helmut Ullrich (Vorsitzender seit dem 20. Februar 2018; Stellvertretender Vorsitzender vom 17. November 2017 bis zum 19. Februar 2018)	Jurist	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none">• TLG IMMOBILIEN AG, Berlin• GSW Immobilien AG, Berlin
Frank D. Masuhr (Stellvertretender Vorsitzender seit dem 20. Februar 2018)	Diplom Ingenieur, Managing Partner der Vermont Partners AG, Baar/Schweiz	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none">• TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (bis zum 31. Januar 2018)
Karl Ehlerding, Hamburg	Geschäftsführer der Kommanditgesellschaft Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs GmbH & Co., Hamburg	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none">• Salzgitter Aktiengesellschaft, Salzgitter• KHS GmbH, Dortmund• MATERNUS–Kliniken– Aktiengesellschaft, Berlin• Elbstein AG, Hamburg• Godewind Immobilien AG, Hamburg (seit 30. November 2017) Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none">• Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main• Mitglied des Vorstandes, Ehlerding Stiftung, Hamburg

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Michael Zahn (Vorsitzender vom 17. November 2017 bis zum 8. Februar 2018)	Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE	<p>Aufsichtsratsmandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (Vorsitzender) • GSW Immobilien AG, Berlin (Vorsitzender) • Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin (Vorsitzender) • Scout24 AG, München <p>Sonstige Mandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorsitzender des Beirats, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg • Vorsitzender des Beirats, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin • Beiratsmitglied, DZ Bank AG, Frankfurt am Main • Mitglied des Beirats, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin • Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg • Vorsitzender der Bundesfachkommission Bau, Immobilien und Smart Cities, Wirtschaftsrat der CDU e.V., Berlin
Rainer Laufs, Kronberg (Vorsitzender bis zum 17. November 2017)	Selbständiger Unternehmensberater	<p>Aufsichtsratsmandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Petrotec AG, Düsseldorf (Vorsitzender) • Mediclin AG, Offenburg • Asklepios Kliniken GmbH, Hamburg • Asklepios Kliniken Verwaltungsgesellschaft mbH, Königstein/Taunus <p>Sonstige Mandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Verwaltungsbeirats für das Segment „Industrial“ der Bilfinger SE, Mannheim

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Bernd Günther, Hamburg (Stellvertretender Vorsitzender bis zum 17. November 2017)	Kaufmann, Geschäftsführer der Iduna Hall Verwaltungs GmbH, Hamburg	<p>Aufsichtsratsvorsitzender:</p> <ul style="list-style-type: none"> • H&R Aktiengesellschaft, Salzbergen (Ehrevorsitzender) • Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau/Österreich • New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie Aktiengesellschaft, Hamburg • MATERNUS-Kliniken-Aktiengesellschaft, Berlin <p>Sonstige Mandate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Börsenrats der Börse Hamburg und Hannover
Nicola Sievers, Hamburg (bis zum 17. November 2017)	Geschäftsführerin der ICC Inner Circle Consultants - Sievers GmbH, Hamburg	Beirätin der Deposit Solutions GmbH, Hamburg
Arthur Wiener, Frankfurt am Main (bis zum 17. November 2017)	Selbständiger Immobilienkaufmann und Projektentwickler	<p>Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arthur Wiener GmbH • Gebrüder Wiener Gesellschaft mit beschränkter Haftung • Passavantstraße 31 Verwaltungs GmbH • Projektgesellschaft Myliusstraße 15 GmbH • Kaiserstr. 48 Verwaltungs GmbH

Frankfurt am Main, den 7. März 2018

Peter Finkbeiner
Vorstand

Niclas Karoff
Vorstand

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

Zusammengefasster

Lagebericht

**zum Jahres- und Konzernabschluss
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember 2017**

Inhalt

1.	Grundlagen des Konzerns	3
	1.1. Geschäftsmodell des Konzerns.....	3
	1.2. Struktur des Konzerns.....	5
	1.3. Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG.....	7
	1.4. Ziele und Strategien	8
	1.5. Steuerungssystem.....	10
2.	Wirtschaftsbericht	13
	2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung.....	13
	2.2. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	16
3.	Berichterstattung zum Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft	24
4.	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	28
	4.1. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung	28
	4.2. Risikomanagementsystem	29
	4.3. Risikobericht und Einzelrisiken.....	33
	4.4. Chancen.....	36
	4.5. Prognosebericht	37
5.	Corporate Governance.....	38
6.	Vergütungsbericht.....	42
7.	Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.....	49

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftsmodell des Konzerns

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (folgend WCM AG) ist ein Immobilienunternehmen, das sich wie im Vorjahr auch im Geschäftsjahr 2017 dynamisch entwickelt hat und sich durch gezieltes Wachstum und eine hohe Selektivität bei den zu erwerbenden Objekten auszeichnet.

Zum Stichtag ist die WCM AG als beherrschtes Unternehmen Teil der TLG Immobilien AG (Details siehe Abschnitt 1.3).

Der Schwerpunkt der Unternehmensstrategie liegt hierbei auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Büro- und Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Diese Objekte dienen vor allem dazu, langfristige und stabile Mieteinnahmen zu generieren. Darüber hinaus sollen sich bietende Opportunitäten im Rahmen von Immobilientransaktionen genutzt werden. Das aktuelle Portfolio umfasst 56 gewerbliche Objekte, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie als Investitionsanlagen gehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte der Konzern in den Segmenten Büro und Einzelhandel weiterhin den Ausbau der geschäftlichen Aktivitäten fortführen und im Vergleich zum Vorjahr den Wert des Portfolios durch gezielte Maßnahmen weiter erhöhen. Mit einem durchschnittlichen WALT (gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit) von 7,6 Jahren (im Vorjahr 8,9), FFO I (operatives Ergebnis) in Höhe von EUR 23,2 Mio. (im Vorjahr EUR 18,0 Mio.) sowie einem bewerteten Portfolio in Höhe von EUR 800,1 Mio. (im Vorjahr EUR 662,1 Mio.) und 56 Objekten (im Vorjahr 53), kann der WCM Konzern seine Wachstumsgeschichte fortschreiben.

Die WCM AG verfügt über steuerliche Verlustvorträge bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer und geht auf Basis der Einschätzung der steuerlichen Berater davon aus, dass die Verlustvorträge per 31. Dezember 2017 in Höhe von EUR 245,7 Mio. bezüglich Körperschaftsteuer und EUR 159,9 Mio. bezüglich Gewerbesteuer bestehen. Es bestehen Unsicherheiten bezüglich der verbleibenden Höhe der Verlustvorträge (für Details wird auf den Abschnitt 4.4 des Anhangs „Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen“, Unterabschnitt „Latente Steuern“ verwiesen).

Die Gesellschaft hat von der Möglichkeit gemäß § 315 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und einen zusammengefassten Lagebericht für den WCM Konzern und die WCM AG erstellt. Da der Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der WCM AG und des WCM Konzerns weitgehend übereinstimmen, beziehen sich die folgenden Ausführungen, insbesondere die Zahlenangaben, soweit nicht anders vermerkt, auf den WCM Konzern.

Die Gesellschaft ist kapitalmarktorientiert und gilt damit als große Kapitalgesellschaft, (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i.V.m. § 264d HGB). Die Gesellschaft ist im Prime Standard notiert. Der bereits vorgenommene Widerruf zur Zulassung zum Prime Standard wird mit 22. März 2018 wirksam und somit sind die Aktien ab dem 23. März 2018 im General Standard notiert.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist unter Zugrundelegung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und unter Berücksichtigung der Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Regelungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die WCM AG wurde mit Wirkung zum 18. September 2017 von der Deutschen Börse aus dem SDAX genommen. Die WCM-Aktie ist Bestandteil der Indices CDAX, DIMAX und FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe.

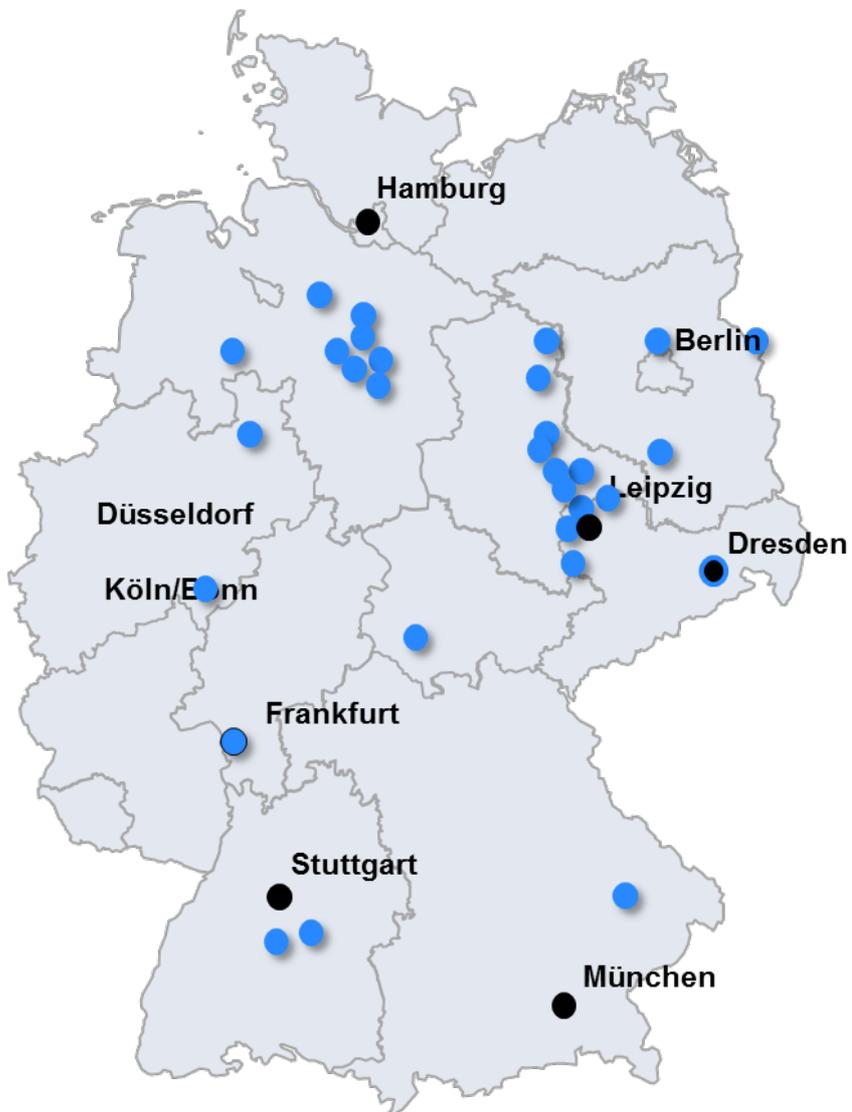
1.2. Struktur des Konzerns

Die Konzernobergesellschaft hat ihren Sitz in 60313 Frankfurt am Main in der Bleichstraße 64-66. Der Sitz des Vorstands befindet sich in angemieteten Büroräumen in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin.

Die WCM AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft die Aufgaben einer Managementholding wahr. Die Immobilienbestände des Konzerns werden von Tochtergesellschaften gehalten, die als Objektgesellschaften erworben bzw. im Zuge der Immobilientransaktionen gegründet werden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern neben der WCM AG 43 Gesellschaften (im Vj. 35). Im Zuge der Umstrukturierung wurden im Geschäftsjahr die überwiegende Anzahl der Kapitalgesellschaften mit Objektbestand in Personengesellschaften umgewandelt. Bis dahin wirksame Gewinnabführungsverträge wurden für die betreffenden Gesellschaften damit beendet.

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

Geografische Aufgliederung des Portfolios



Legende: Blau: Objekte

Aufgegliedert nach Segmenten ergibt sich folgende Übersicht:

Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche	beizulegender Zeitwert
		m ²	TEUR
Büro	11	110.537	359.430
Einzelhandel	45	308.897	440.716
Summe	56	419.434	800.146

1.3. Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (WCM), Frankfurt, sowie die mit ihr verbundenen Unternehmen werden seit dem 6. Oktober 2017 mehrheitlich von der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (TLG) gehalten.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der TLG beschlossen am 10. Mai 2017, den Aktionären der WCM im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erwerben.

Die TLG veröffentlichte daraufhin am 27. Juni 2017 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WCM.

Die Frist für die Annahme dieses Übernahmeangebots gemäß § 16 Abs. 1 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) endete am 5. September 2017, 24:00 Uhr (MESZ). Zu diesem Zeitpunkt hatten die Aktionäre das Übernahmeangebot bereits für mehr als 50% der bei Ablauf der Annahmefrist ausstehenden Aktien der WCM angenommen.

Bis zum Meldestichtag der weiteren Annahmefrist, dem 26. September 2017, wurde das Übernahmeangebot für insgesamt 117.505.327 WCM-Aktien angenommen. Dies entsprach einem Anteil von 85,89 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM zum Meldestichtag.

Am 6. Oktober wurde die Durchführung der Angebotskapitalerhöhung in dem zum Vollzug des Übernahmeangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Somit traten die im Angebot aufgeführten Vollzugsbedingungen ein.

Im Geschäftsjahr 2017 besteht zwischen der TLG und der WCM bzw. ihren verbundenen Unternehmen kein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag. Um die Integration der WCM in die TLG jedoch möglichst wertschaffend zu vollziehen und angesichts der hohen Annahmquote für das Übernahmeangebot, hat die TLG einen Beherrschungsvertrag im Sinne des § 291 Aktiengesetz zwischen der TLG als herrschendem Unternehmen und der WCM als beherrschtem Unternehmen (der „Beherrschungsvertrag“) erarbeitet. Diesem wurde auf den beiden außerordentlichen Hauptversammlungen der WCM und der TLG im November 2017 zugestimmt. Er trat mit der Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 in Kraft.

1.4. Ziele und Strategien

Der Schwerpunkt der Unternehmensstrategie liegt auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien an großen Büro- und Wirtschaftsstandorten und attraktiven Einzelhandelsstandorten in Deutschland. Die Objekte dienen dazu, langfristige und stabile Mieten zu generieren. Darüber hinaus sollen sich bietende Opportunitäten genutzt werden.

Die Investitionskriterien stellen sich für die Hauptsegmente wie folgt dar:

Büro

- Lage: Top 7 Wirtschaftsstandorte in Deutschland mit Fokus auf Core / Core+ Büroimmobilien
- Renditeanforderung: Zielrendite zwischen 5,0%-7,0%
- Immobilienqualität: niedriger Instandhaltungsstau sowie hohes Drittverwendungspotential der Objekte
- Mieterstruktur: bonitätsstarke Mieter, Single- sowie Multi-Tenant
- Leerstand: langfristige Mietverträge und niedrige Leerstandsquoten zwischen 5%-15%
- Volumen und Prozess: Investitionsvolumen von mindestens EUR 10 Mio., klare und schnelle Entscheidungsprozesse

Einzelhandel

- Lage: Ballungsräume in Deutschland mit hohem Nachfragepotential
- Renditeanforderung: Zielrendite zwischen 6,5%-8,0%
- Immobilienqualität: niedriger Instandhaltungsstau sowie hohes Drittverwendungspotential der Objekte
- Mieterstruktur: bonitätsstarke Mieter und Ankermieterstruktur für den Einzelhandel

- Leerstand: langfristige Mietverträge und eine niedrige Leerstandsquote zwischen 5% -15%
- Volumen: Investitionsvolumen von mindestens EUR 10 Mio .

Im Jahr 2017 wurde der Wachstumskurs fortgesetzt sowie wertschöpfende Maßnahmen umgesetzt.

Des Weiteren wurde im Rahmen des aktiven Portfolio Managements ein nicht strategisches Objekt veräußert sowie Mietverträge verlängert und neu abgeschlossen. Diese Anpassungen in Form von einem Verkauf sowie vier zusätzlich erworbenen Immobilien führten dazu, dass zum Ende des aktuellen Geschäftsjahres 56 Objekte Bestandteil des Gesamtportfolios waren.

Mit Vertrag vom 10. November 2016 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. In den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg wurden drei Einzelhandelszentren im Wege von Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 88.796 m² zu einem Nettokaufpreis von rund TEUR 98.200 erworben. Das Portfolio („MIA I“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 7.799 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,4 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Bankdarlehen in Höhe von rund TEUR 100.000. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30. März 2017.

Mit Vertrag vom 16. Februar 2017 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. Im Raum Jena wurde ein Einzelhandelszentrum im Wege eines Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von 12.303 m² zu einem Nettokaufpreis von TEUR 21.000 erworben. Das Objekt („MIA II“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 1.404 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 4,4 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe im Nennbetrag von TEUR 5.983, die vom Verkäufer gezeichnet wurde und der Übernahme eines Bankdarlehens in Höhe von EUR 13 Mio. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe betrug 1,5%, mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 30. Juni 2017. Ferner sah die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM Aktien vor. Der Wandlungspreis für die Aktien betrug EUR 2,90. Die verbleibende Differenz wurde mit Barmitteln in Höhe von ca. EUR 1,6 Mio. beglichen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Februar 2017.

Akquisitionen 2017: closed				
Portfolio	Stadt	Segment	Fläche in qm	Marktwert in EUR zum 31.12.2017
MIA I (Handelsmärkte)	Ellwangen	Einzelhandel	32.779	49.900.000,--
MIA I (Handelsmärkte)	Halle	Einzelhandel	30.711	41.900.000,--
MIA I (Handelsmärkte)	Schönebeck	Einzelhandel	25.306	20.200.000,--
MIA II (Handelsmärkte)	Jena-Lobeda	Einzelhandel	12.303	20.000.000,--
Summe			101.099	132.000.000,--

Verkäufe 2017:			
Portfolio	Stadt	Segment	Fläche in qm
North	Neu-Isenburg	Büro	3.473

Durch die vorgenommenen Transaktionen sowie die Marktentwicklung weist der Bestand einen Marktwert von rund EUR 800,1 Mio. (im Vorjahr EUR 662,1 Mio.) aus.

Die angestrebten Ziele sind im Berichtszeitraum durch mehrere Transaktionen umgesetzt und erreicht worden. Der WCM Konzern verfolgte dabei die Strategie, Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern zu identifizieren und nachfolgend zu erwerben.

1.5. Steuerungssystem

Der WCM Konzern hat das Ziel, für Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner langfristig stabile Erträge zu erwirtschaften und eine positive Wertentwicklung des Portfolios zu realisieren. Das Anfang 2016 etablierte Steuerungssystem umfasst eine Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung anhand einer regelmäßigen Überprüfung der wesentlichen Kennzahlen erfolgt.

Als Basis dient die Unternehmensplanung, die gemeinsam mit den relevanten Fachabteilungen erstellt und unterjährig anhand von Kennzahlen regelmäßig überprüft und

wenn notwendig angepasst wird. Die Unternehmensplanung wird jährlich überarbeitet und an die markt- oder unternehmensbezogenen Veränderungen sofern notwendig angepasst. Weiterhin wird eine monatliche Analyse der Plan/Ist-Abweichungen vorgenommen.

Die wesentlichen Kennzahlen zur Steuerung des Konzerns waren in 2017:

- die Funds from Operations (FFO I) umfassen das Periodenergebnis bereinigt um Veräußerungsergebnis, Abschreibungen, Bewertungsergebnis der Immobilien, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, Einmal- bzw. Sondereinflüsse, Finanzierungs- und Transaktionskosten, Ertragssteuern einschließlich latenter Steuern
- Mieterlöse

Darüber hinaus wurden weitere immobilienpezifische Kennzahlen im Rahmen der Unternehmenssteuerung berücksichtigt:

- der EPRA Net Asset Value (NAV), die materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände abzüglich der Schulden und passiven latenten Steuern
- der Net Loan-to-Value (LTV), nämlich dem Verhältnis aus Netto-Finanzschulden zum Marktwert der Immobilien (Bankverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel)
- sowie der WALT, d.h. der gewichtete Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeit.

Mit der Integration der WCM AG in 2018 in die TLG wird voraussichtlich auch eine Anpassung an das Kennzahlensystem der TLG erfolgen.

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

Die wesentliche Kennzahl nach HGB zur Steuerung der Muttergesellschaft ist der Jahresüberschuss, da dieser die Dividendenfähigkeit ausdrückt.

Die WCM AG wird vom Vorstand geleitet, zum Bilanzstichtag bestehend aus den Herren Peter Finkbeiner und Niclas Karoff. Dabei wird er durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Vorstand bzw. Aufsichtsrat handeln bei ihren geschäftsführenden bzw. überwachenden Tätigkeiten stets nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat besteht zum Berichtsstichtag aus drei Mitgliedern.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2017 erneut durch solides, stetiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt(BIP) im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Jahr zuvor. Die deutsche Wirtschaft ist damit zum achten Mal in Folge gewachsen. Bereits 2015 und 2016 war das BIP um 1,7 % beziehungsweise um 1,9 % gestiegen. Die wichtigsten Impulse stammen vom privaten Konsum. Die privaten Ausgabenlagen preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben allerdings stiegen mit 1,4 % unterdurchschnittlich. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (3,0 %). Nahezu alle Wirtschaftsbereiche konnten auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsproduktes positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2017 beitragen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit + 3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit + 2,9 %. Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit 2,5 % zu, welches ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Das Baugewerbenahm im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu.

Knapp 44,3 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erbrachten im Jahresdurchschnitt 2017 laut Statistischem Bundesamt die hiesige Wirtschaftsleistung. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.2017 waren insgesamt etwa 638.000 Personen (+ 1,5 %) mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht dem höchsten Anstieg seit dem Jahr 2007 und resultiert aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demografische Effekte aus. Der Staat erzielte 2017 zum vierten Mal in Folge einen Überschuss in Höhe von EUR 38,4 Mrd.

Für das erste Halbjahr 2017 weisen die volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen einen kräftigen Anstieg der Bauinvestitionen aus. Die Finanzierungsbedingungen bleiben außerordentlich günstig. Zudem ist die Nachfrage– auch vor dem Hintergrund der anhaltend guten Wirtschafts- und Arbeitsmarktlage – unverändert hoch. Den Bauunternehmen fällt es zunehmend schwer, offene Stellen zu besetzen. Einzig die gestiegenen Baupreise wirken leicht dämpfend auf die Nachfrage nach Bauleistungen.

Auch 2017 waren die Rahmenbedingungen auf dem deutschen Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien durchweg positiv: Starke Vermietungsmärkte, eine boomende Wirtschaft, gleichbleibend niedrige Zinsen und ein immer noch deutlicher Renditeabstand von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen. Nach Informationen von Jones Lang La Salle (JLL) lag das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt bei rd. EUR 56,8 Mrd. Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Jahr 2015 nicht nur erreicht, sondern sogar um EUR 1,7 Mrd. übertroffen. Gegenüber 2016 ist das ein Plus von 7 %. Angebotsknappheit und gestiegene Preise entfalteten noch keine dämpfende Wirkung auf den Markt. Allerdings ist ein immer stärkeres Ausweichen der Investoren auf Märkte abseits der sieben größten deutschen Investment-Märkte festzustellen. Projektentwicklungen rücken ebenfalls immer stärker in den Fokus, insbesondere in den A-Städten.

Zusammengenommen entfielen bis Ende 2017 laut JLL etwa EUR 31,0 Mrd. auf die Investment-Märkte der Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – ein Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Platz eins belegt erneut Berlin mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 7,7 Mrd. und einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 56 %, gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 7,1 Mrd. Fast die Hälfte (45 %) des gewerblichen Transaktionsvolumens tätigten ausländische Investoren. Derweil setzte sich die Renditekompression weiter fort: Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in 1-A-Lagen der sieben Metropolen ging um 29 Basispunkte auf 3,27 % zurück

Büroimmobilien

Der gute Arbeitsmarkt sorgt für eine wachsende Nachfrage nach Flächen und wirkt sich im Dienstleistungssektor direkt auf die Bürovermietungsmärkte aus. In den sieben größten Märkten hat laut JLL 2017 das Flächenumsatzvolumen rd. 4,2 Mio. m² erreicht und überbot damit das Rekordniveau des Vorjahres um 7 %. Erstmals notierten JLL zufolge zwei Märkte jeweils über der Marke von 900.000 m²: Berlin mit etwa 955.000 m² und München mit etwa 995.000 m².

Die Nettoabsorption in den sieben Metropolen hält sich derweil weiterhin auf einem hohen Niveau. Der laut JLL belegte Büroflächenbestand hat um mehr als 1 Mio. m² zugelegt. Insbesondere Anbieter von flexiblen Büroarbeitsplätzen trieben dabei die Nachfrage. Neben klassischen Business-Centern waren es auch Anbieter von Coworking-Flächen, die neue Büros anmieteten.

Die verfügbaren Flächen sinken derweil weiter dramatisch: Die Leerstandsquote in den

A-Städten ist zum Jahresende 2017 auf 4,7 % und damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen. Kumuliert standen absolut gesehen kurzfristig Ende 2017 nur noch 4,3 Mio. m² Bürofläche in den Metropolen zur Verfügung. Die Leerstandsfläche hat damit fast den gleichen Stand wie der Flächenumsatz erreicht. In einigen Teilmärkten der sieben größten Städte kommt es zu Flächenengpässen – in München, Stuttgart oder Berlin gibt es Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma. Das Bauvolumen liegt bei etwa 860.000 m² und damit um rd. 22 % unter dem Wert des Vorjahres. Bis auf Düsseldorf waren in jeder der Top-7-Städte die Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 rückläufig. Die relativen Werte schwanken dabei zwischen – 13 % in München und – 53 % in Berlin. Die Spitzenmieten sind zum Ende des Jahres 2017 mit Ausnahme von Köln in allen sieben Metropolen gestiegen. Die größten Zuwächse wurden in Berlin (11 %), Stuttgart (5 %), München und Hamburg (jeweils 4 %) verzeichnet.

Einzelhandelsimmobilien

Das Konsumklima in Deutschland zeigte sich zum Jahresende 2017 in bester Stimmung. Sowohl die Konjunktur-als auch die Einkommenserwartung legten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zufolge zu, währendes bei der Anschaffungsneigung geringe Einbußen gab. Der Einzelhandelsumsatz dürfte 2017 preisbereinigt um knapp 3 % steigen. Im Zeitraum Januar bis November lag die Steigerung nominal bei 4,6 % und real bei 2,7 %. In diesem Zeitraum stieg der Umsatz mit Lebensmitteln um 4,2 %, bei den Nicht-Lebensmitteln wurden sogar 4,7 % erzielt. Trotz dieser sehr positiven konjunkturellen Vorgaben blieb Ende 2017 der Endspurt auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt aus. Mit einem Gesamtergebnis von 448.200 m² bei 1.055 Mietvertragsabschlüssen

ergibt sich beim Flächenvolumen ein Rückgang von 7 % gegenüber 2016. Die Anzahl der Abschlüsse sank um 2 %. Nach Ladengröße geordnet zeigen die Vermietungsabschlüsse über die vergangenen drei Jahre hinweg eine konstante Verteilung innerhalb der sechs Größenklassen. Auf kleinere und mittlere Flächen entfallen dabei drei Viertel der abgeschlossenen Mietverträge bis 1.000 m². Am erfolgreichsten zeigte sich 2017 weiterhin die Textilsparte, allerdings haben die Dynamik und die Dominanz am Markt nachgelassen. Dies ist auch beim Flächenumsatz zu spüren.

2.2. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum

Die im Geschäftsbericht 2016 getroffene Prognose für das Geschäftsjahr 2017, insbesondere das angestrebte Wachstum des Immobilien-Portfoliowertes um erneut mindestens 20%, konnte realisiert werden. Den größten Beitrag hatten die strategischen Ankäufe neben der Zeitwertsteigerung des Bestandportfolios.

Im Jahr 2017 wurde der Aufbau des Immobilienbestands weiterhin fortgeführt. Unterstützt wurde dies durch ein günstiges Marktumfeld (Finanzierungskonditionen für Fremd- und Eigenkapital), welches auch in 2016 und 2017 die Finanzierungsaktivitäten positiv beeinflusste. Dabei wurden vier Immobilien erworben, von denen drei dem Portfolio MIA I zuzurechnen sind und ein Objekt dem Portfolio MIA II. Unter Berücksichtigung des Verkaufs eines nicht strategischen Objektes im Jahr 2017 (Büroimmobilie), erhöhte sich die Anzahl der Objekte von 53 zu Beginn des Jahres auf 56 zum Jahresende mit einem Fair Value in Höhe von EUR 800,1 Mio. (im Vorjahr 662,1 Mio.) im Bestand.

Hierin ist das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert mit EUR 98,8 Mio. (im Vorjahr EUR 84,1 Mio.) enthalten.

Auf Basis der Verkaufs- bzw. Kaufpreise betrug das Verkaufsvolumen in 2017 ca. EUR 2,3 Mio. Demgegenüber steht ein Erwerbsvolumen in Höhe von ca. EUR 119,0 Mio. Die Immobilienerwerbe erfolgten durch Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe (ca. EUR 6,0 Mio.), der Übernahme von Bankdarlehen (ca. EUR 13,0 Mio.) und durch Aufnahme neuer Darlehen (ca. EUR 100,0 Mio.). Für 2017 wurde ein FFO I von EUR 23 Mio. bis EUR 24 Mio. geplant. Mit einem FFO I von EUR 23,2 Mio. im Geschäftsjahr 2017 (im Vorjahr EUR 18,0 Mio.) wurde die prognostizierte Zielspanne erreicht. Der Anstieg des FFO I um ca. EUR 5,2 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse.

Ergänzend wurde eine Dividende für das Geschäftsjahr 2016 ausgeschüttet und die Anzahl der Mitarbeiter trotz Erweiterung des Portfolios nicht erhöht.

Die Konzern-Eigenkapitalquote beträgt 35,0% (im Vorjahr 44,2%*).

Weiterhin hat der Vorstand für 2017 mit Mieterlösen im Bereich von EUR 42,0 bis 44,0 Mio. geplant. Mit dem Immobilienportfolio wurden im Jahr 2017 Mieterlöse in Höhe von

EUR 46,2 Mio. nach EUR 32,6 Mio. im Vorjahr erzielt. Der Anstieg beruht im Wesentlichen darauf, dass einige der Immobilien erstmals für ein volles Geschäftsjahr im Bestand sind ist. Die Prognose des Vorstands wurde diesbezüglich leicht übertroffen.

In Abschnitt 4.2. des Anhangs wird auf Korrekturen der Vorjahreswerte eingegangen. Im Lagebericht sind entsprechende Werte durch * gekennzeichnet.

Kapitalmaßnahmen

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt TEUR 136.803 (Vorjahr: TEUR 131.965) und ist eingeteilt in 136.802.552 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum Stichtag zu 85,9% im Besitz der TLG IMMOBILIEN AG befinden.

Die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios MIA II erfolgte u.a. durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe am 16. Februar 2017 im Nennbetrag von TEUR 5.983, die der Verkäufer, die DIO Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, gezeichnet hat. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe betrug 1,5%, mit einer Laufzeit bis zum 31. Mai 2017. Ferner sah die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM-Aktien vor. Die Wandlung erfolgte am 31. Mai 2017.

Die Vorstandsmitglieder Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer haben am 18. August 2017 durch Ausübung ihrer Bezugsrechte aus Aktienoptionsprogrammen insgesamt 2.775.000 Stückaktien mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 5.116 erhalten.

Die Eintragung der o.g. Erhöhungen des Grundkapitals in das Handelsregister erfolgte am 23. Oktober 2017.

Auf Grund der in der Hauptversammlung vom 4. Juli 2017 genehmigten Dividende für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 0,10 je Aktie wurden im Berichtsjahr TEUR 13.196 ausgeschüttet.

Ertragslage

TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Mieterlöse	46.222	32.613	13.609
Ergebnis aus der Vermietung	41.164	29.796	11.368
Ergebnis aus der Veräußerung	107	799	-692
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	14.722	29.213	-14.491
Personalaufwand	-10.854	-4.575	-6.278
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	-19.935	-11.398	-8.537
Betriebsergebnis (EBITDA)	25.204	43.834	-18.630
Abschreibungen	-245	-1.086	842
Betriebsergebnis (EBIT)	24.959	42.747	-17.788
Finanzergebnis zzgl. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile*	-11.295	-7.345	-3.949
Ergebnis vor Steuern (EBT)*	13.665	35.402	-21.737
Ertragsteuern*	-16.066	-17.022	955
Periodenergebnis*	-2.401	18.380	-20.782
FFO I	23.170	18.028	5.141

Für das Geschäftsjahr 2017 war es das Ziel, weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder einzelne Immobilien zu erwerben. Die erforderliche Liquidität wurde durch vorhandene Eigenmittel sowie Fremdfinanzierungen beschafft.

Im Geschäftsjahr 2017 betragen die Umsatzerlöse (Netto-Mieterlöse) des WCM Konzerns TEUR 46.222 (im Vorjahr TEUR 32.613).

Hauptsächlich wird das Ergebnis durch das Ergebnis aus der Vermietung (TEUR 41.164, im Vorjahr TEUR 29.796) sowie der Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes auf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien getragen (TEUR 14.722, im Vorjahr TEUR 29.213).

Die Funds from Operations (FFO I) umfassen das Periodenergebnis bereinigt um Veräußerungsergebnis, Abschreibungen, Bewertungsergebnis der Immobilien, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, Einmal- bzw. Sondereinflüsse, Finanzierungs- und Transaktionskosten, Ertragsteuern einschließlich latenter Steuern.

Der Anstieg des FFO I um TEUR 5.141 auf TEUR 23.170 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse.

Im Konzern wurden ein **Ergebnis aus der Vermietung** in Höhe von TEUR 41.164 (im Vorjahr TEUR 29.796), nach Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten, erwirtschaftet. Für das Segment „Büro“ betragen die mietbezogenen Umsatzerlöse TEUR 18.701 und für das Segment „Einzelhandel“ TEUR 27.461.

Das **Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes** betrug im Geschäftsjahr TEUR 14.722 (im Vorjahr TEUR 29.213). Für das Segment „Büro“ betrug die Nettoaufwertung TEUR 8.635 und die Nettoabwertung TEUR 5.260. Im Segment Einzelhandel lag eine Nettoaufwertung in Höhe von TEUR 14.752 und eine Nettoabwertung von TEUR 3.405 vor.

Im Zusammenhang mit der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG und damit verbundenen Abfindungen erhöhte sich der **Personalaufwand** im Vergleich zum Vorjahr deutlich (im Vorjahr TEUR 1.530). Bei ähnlicher Personalstärke stieg der Personalaufwand im Jahr 2017 von TEUR 4.575 auf nunmehr TEUR 10.854. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind Abfindungszahlungen in Höhe von TEUR 4.570 und die Ablösung der Aktienoptionen für Mitarbeiter (TEUR 1.176). Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.575 (2016: TEUR 917) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 1.525 (im Vorjahr TEUR 1.454) setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 549) und Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 488) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich erhöht und belaufen sich auf TEUR 21.460 (im Vorjahr TEUR 12.853). Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten, wesentlicher Treiber der Erhöhung insgesamt, ist im Wesentlichen auf die Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 5.186) und die gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen im Konzern (TEUR 1.126) zurückzuführen. Die Forderungsverluste beinhalten im Wesentlichen einmalige Wertanpassungen in Höhe von TEUR 1.244 für Ankaufsportfolien. Des Weiteren wurde eine Rückstellung für Prozessrisiken in Höhe von TEUR 2.152 gebildet. Im Übrigen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch die Transaktions- und Marktsondierungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien bzw. der Gesellschaften und durch den Ausbau des operativen Geschäftes im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das **Finanzergebnis (inkl. Minderheitenanteile)** mit TEUR -11.295 (im Vorjahr TEUR - 7.345*) ist im Wesentlichen auf die Zinsen für Bankdarlehen in Höhe von TEUR 10.534 (im Vorjahr TEUR 7.197) zurückzuführen.

Die Ertragsteuern betreffen überwiegend die latenten Steuern. Im Jahr 2017 betragen die Aufwendungen aus **Ertragsteuern**, getrieben einerseits durch die passiven latenten Steuern auf die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits in Folge der Ausbuchung von im Vorjahr angesetzt aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge in Folge der geänderten gesellschaftsrechtlichen Strukturen, im Saldo TEUR 16.066 (im Vorjahr TEUR 17.022).

Das **Konzernergebnis** ging trotz eines höheren Vermietungsergebnisses insbesondere aufgrund niedrigerer Ergebnisse aus der Immobilienbewertung und der höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie Abfindungszahlungen deutlich zurück und beläuft sich im Jahr 2017 auf einen Fehlbetrag von EUR 2,4 Mio. (im Vorjahr positives Ergebnis von EUR 18,4 Mio.*) Das unverwässerte Ergebnis pro Aktie liegt bei EUR -0,03 (im Vorjahr EUR 0,12).

Der FFO I ermittelt sich wie folgt:

In TEUR	2017	2016	Veränderung
Konzernperiodenüberschuss*	- 2.401	18.380	- 20.781
Steuern vom Einkommen und Ertrag*	16.066	17.022	- 956
EBT*	13.665	35.402	- 21.737
Ergebnis aus Veräußerung als Fin. gehalt. Im.	-	-	
Ergebnis aus Veräußerung als Umlauf gehalt. Im.	- 107	- 799	692
Wertanpassung des Immobilienportfolios gem. IAS 40	- 14.722	- 29.213	14.491
Abschreibungen	245	1.086	- 841
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 1.825	- 1.274	- 551
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	5.555	6.516	- 961
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte*	20.360	6.310	14.050
FFO I vor Steuern	23.170	18.028	5.142
FFO I nach Steuern	23.170	18.028	5.142
Anzahl der Aktien	136.302	126.683	9.619
FFO I je Aktie (in EUR)	0,17	0,14	0,03

Die bereinigten sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Forderungsbuchungen nach Erwerben, Aufwendungen aus Aktienoptionen und Bearbeitungsgebühren.

Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte betreffen überwiegend Vermittlungsprovisionen aus der Refinanzierung, Kosten für abgebrochene Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten und die einmaligen Kosten der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG.

Vermögenslage

TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Übriges kurzfristiges Vermögen*	14.842	16.564	-1.722
Zahlungsmittel	14.718	10.013	4.705
Summe kurzfristige Vermögensgegenstände*	29.560	26.577	2.983
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	800.146	662.073	138.073
Aktive latente Steuern	0	5.523	-5.523
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	10.473	10.943	-470
Summe langfristige Vermögensgegenstände	810.619	678.539	132.080
Bilanzsumme*	840.179	705.116	135.063
Finanzverbindlichkeiten	13.425	22.169	-8.745
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19.805	17.830	1.975
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	33.229	39.999	-6.770
Finanzverbindlichkeiten	488.802	339.695	149.107
Passive latente Steuern*	24.454	13.988	10.466
Summe langfristige Verbindlichkeiten*	513.256	353.683	159.573
Eigenkapital*	293.694	311.434	-17.740
Bilanzsumme*	840.179	705.116	135.063

Im Geschäftsjahr stieg das Vermögen im Konzern um TEUR 135.063 auf TEUR 840.179 (im Vorjahr TEUR 705.116*). Der Anstieg wird dabei wesentlich von den als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** in Höhe von TEUR 800.146 (im Vorjahr TEUR 662.073) geprägt, die 95,2% (im Vorjahr 93,9%) des Vermögens darstellen.

Die **übrigen kurzfristigen Vermögenswerte** in Höhe von TEUR 14.842 (im Vorjahr TEUR 16.564*) setzen sich im Wesentlichen aus nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber Mietern zusammen (TEUR 12.150; im Vorjahr TEUR 7.559).

Die **kurzfristigen Schulden** liegen mit TEUR 33.229* um TEUR 6.770 unter dem Vorjahresniveau (TEUR 39.999), was sich aus vorgenommenen Tilgungen erklärt. Die

langfristigen Schulden werden hauptsächlich durch finanzielle Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen geprägt (TEUR 276.909; im Vorjahr TEUR 338.358) sowie dem in diesem Jahr zugeflossenen Darlehen der TLG an die WCM in Höhe TEUR 190.920, welches insbesondere der Umschuldung gegenüber Banken dient und somit auch den Rückgang selbiger Verbindlichkeiten erklärt.

Das **Eigenkapital** in Höhe von TEUR 293.694* verringerte sich im Wesentlichen durch den Konzernperiodenverlust und die eingangs geschilderten Kapitalmaßnahmen. Die Konzern-Eigenkapitalquote beträgt 35,0% (im Vorjahr 44,2%*).

Der Net Loan-to Value erhöhte sich im Berichtsjahr auf 60,9% (im Vorjahr 55,7%*).

Finanzlage

TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit*	20.123	21.546
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-41.047	-75.974
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit*	25.629	53.305
Nettoveränderung der Zahlungsmittel seit Periodenbeginn	4.705	-1.123
Zahlungsmittelbestand per 1. Januar	10.013	11.136
Zahlungsmittelbestand per 31. Dezember	14.718	10.013

Der Finanzmittelfonds betrug am Anfang der Periode TEUR 10.013 und erhöhte sich leicht auf TEUR 14.718.

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

Der leichte Rückgang des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Ausgaben für Personal (insbesondere Abfindungen) und Beratungskosten im Zusammenhang mit den gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen und Übernahme durch die TLG, denen im Wesentlichen höhere Zuflüsse aus Mieterlösen gegenüberstehen.

Der Zahlungsmittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrifft wie im Vorjahr im Wesentlichen den Erwerb von Immobilien.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit wurde insbesondere durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 301.179 verursacht, wovon TEUR 190.920 von der TLG IMMOBILIEN AG ohne Besicherung Ende Dezember 2017 zur Verfügung gestellt wurden. Tilgungen und Ablösungen von Darlehen (TEUR 256.369), Zinszahlungen (TEUR 9.387) und die im Geschäftsjahr ausgeschüttete Dividende (TEUR 13.196) waren die wesentlichen Abflüsse.

Der aktuelle Zinssatz der aufgenommenen Bankdarlehen beträgt im Durchschnitt ca. 1,9% (im Vorjahr 2,0%), der Tilgungssatz beläuft sich auf ca. 2,2% (im Vorjahr 2,0%). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt ca. 5,0 Jahre (im Vorjahr 5,7 Jahre). Von den Bankdarlehen sind EUR 284,7 Mio. (im Vorjahr EUR 360,5 Mio.) grundschuldlich besichert. Insgesamt ist weiterhin ein positives Finanzierungsumfeld gegeben.

Der LTV net liegt aktuell bei 60,9% (im Vorjahr bei 55,7%*).

Der Konzern ist jederzeit seinen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität im Geschäftsjahr 2017 war wie im Vorjahr jederzeit gesichert.

Gesamtaussage

Der Konzern hat seine für 2017 gesetzten Ziele zum Teil erreicht. Der FFO I beträgt ca. EUR 23,2 Mio. Hierzu tragen insbesondere die Mieterlöse bei, wobei die Zielsetzung von EUR 42,0 – 44,0 Mio. überschritten wurden (EUR 46,2 Mio.). Diese konnten um ca. EUR 13,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr aufgrund des gewachsenen Portfolios gesteigert werden. Daraus resultiert auch im Wesentlichen die Steigerung des FFO I um ca. EUR 5,3 Mio. Demgegenüber wird für das Geschäftsjahr 2017 keine Dividende ausgeschüttet.

In 2017 wurde ein Gesamtergebnis von EUR -2,4 Mio. (im Vorjahr EUR 18,4 Mio.*) erzielt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien steigen von EUR 662,1 Mio. auf EUR 800,1 Mio. Zu dem Anstieg tragen selektive Zukäufe mit EUR 121,1 Mio. sowie Fair Value Änderungen mit EUR 14,7 Mio. bei. Dem steht ein Abgang gegenüber. Die WCM AG und die WCM Gruppe sind jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität im Geschäftsjahr 2017 war jederzeit gesichert.

3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Die WCM AG hat neben der Holding eine Finanzierungsfunktion für den Gesamtkonzern. Die Finanzierungsfunktion wird durch die Weitergabe liquider Mittel aus Eigenkapitaltransaktionen an verbundene Unternehmen erreicht. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen EUR 190,9 Mio. (im Vorjahr EUR 0,0 Mio.) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen EUR 154,5 Mio. nach EUR 157,5 Mio. im Vorjahr.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartete der Vorstand ein Jahresergebnis im mittleren einstelligen Millionenbereich. Bei Durchführung von Kapitalmaßnahmen im Jahr 2017 und entsprechend höheren Aufwendungen oder bei niedrigeren als geplanten Beteiligungsergebnissen hätte dieses Ergebnis jedoch deutlich reduziert ausfallen können.

Im HGB Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresfehlbetrag von EUR 7,0 Mio. erzielt. Aufgrund dieser Tatsache ist nicht geplant, eine Dividende im Jahr 2018 zu zahlen.

Das Berichtsjahr war durch gestiegene Ausgaben für Personal (insbesondere Abfindungen) und Beratungskosten im Zusammenhang mit den gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen und Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG, geprägt. Zudem fiel das Beteiligungsergebnis deutlich niedriger im Vergleich zum Vorjahr aus.

Die Vermögenslage war durch eine deutliche Zunahme der Bilanzsumme von EUR 261,7 Mio. auf EUR 461,1 Mio. geprägt. Die WCM AG hat zum Jahresende ein langfristiges Darlehen der TLG IMMOBILIEN AG in Höhe von ca. EUR 190,9 Mio. erhalten, womit bei Tochtergesellschaften Verbindlichkeiten gegenüber Dritten (insbesondere Banken) abgelöst wurden. Entsprechend erhöhten sich die im Anlagevermögen ausgewiesenen Ausleihungen der WCM AG gegenüber den konzerninternen Gesellschaften, da das aufgenommene Darlehen der TLG IMMOBILIEN AG überwiegend an verbundene Unternehmen zu deren langfristiger Finanzierung weitergereicht wurde.

Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage

TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Finanzanlagen	303.281	97.759	210,2%
Sonstiges Anlagevermögen	798	895	-10,8%
Summe Anlagevermögen	304.079	98.654	208,2%
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	154.519	157.454	-1,9%
Kassenbestand	1.405	2.796	-49,7%
Sonstiges Umlaufvermögen	971	2.698	-64,0%
Summe Umlaufvermögen	156.896	162.948	-3,7%
Rechnungsabgrenzungsposten	75	109	-31,3%
Bilanzsumme	461.050	261.711	76,2%

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, welche von EUR 0,0 Mio. auf EUR 191 Mio. gestiegen sind. Der Anstieg resultiert aus den neu ausgereichten langfristigen Darlehen an verbundenen Unternehmen. Die drei größten Darlehen wurden gewährt an WCM Office II GmbH & Co. KG mit EUR 21,0 Mio., WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG EUR 34,0 Mio., WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG EUR 30,0 Mio.

Die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen von EUR 95,5 Mio. auf EUR 108,2 Mio. basiert im Wesentlichen auf der Erhöhung der Beteiligungsbuchwerte der WCM Office I GmbH von EUR 0,5 Mio. auf EUR 4,3 Mio. sowie auf den Zugang der WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 6,7 Mio.

Das Umlaufvermögen, welches um EUR 6,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, setzt sich im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Konzernunternehmen in Höhe von EUR 154,5 Mio. (im Vorjahr EUR 157,5 Mio.) zusammen. Die Liquidität wird den Tochtergesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe bzw. des laufenden Geschäfts auf Basis von Rahmenverträgen revolving kurzfristigen zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen zur Finanzlage im Konzern, die über die WCM AG insgesamt gesteuert wird.

TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital	243.286	252.359	-3,6%
Rückstellungen	1.876	2.060	-8,9%
Verbindlichkeiten	215.888	7.292	2860,6%
Bilanzsumme	461.050	261.711	76,2%

Die Bilanzsumme ist um 76,2% auf EUR 461,1 Mio. angestiegen und betrifft im Hinblick auf die Zunahme auf der Passivseite überwiegend die Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapital weist ein um EUR 4,8 Mio. auf EUR 136,8 Mio. gestiegenes Grundkapital aus. Die Kapitalrücklage beläuft sich auf EUR 107 Mio. (im Vorjahr EUR 101 Mio.). Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 19,7 Mio. hat sich aufgrund der Dividendenzahlung in Höhe von EUR 13,2 Mio. und des Jahresfehlbetrages zu einem Bilanzverlust in Höhe von EUR 0,5 Mio. entwickelt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 52,8% (im Vorjahr 96,4%). Die Reduktion erklärt sich durch die deutlich gestiegenen Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 215.888 (im Vorjahr TEUR 7.292) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 215.428, im Vorjahr TEUR 5.655), welche insbesondere durch ein Darlehen der TLG an die WCM in Höhe von TEUR 190.920 gekennzeichnet sind. Weiterhin besteht eine Verbindlichkeit gegenüber WCM Handelsmärkte IV in Höhe von TEUR 7.484.

Die Rückstellungen verminderten sich von TEUR 2.060 auf TEUR 1.877.

Ertragslage

TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Umsatzerlöse	7.352	7.001	5,0%
Materialaufwand	-2.682	-2.285	17,4%
Sonstige betrieblichen Erträge	886	536	65,3%
Betriebliche Aufwendungen	-10.656	-6.778	57,2%
Erträge aus Beteiligungen	3.688	20.888	-82,3%
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.034	-101	923,8%
Finanzergebnis	4.901	4.275	14,6%
Sonstige Steuern	-2	-1	100,0%
Jahresergebnis	-7.025	19.708	n/a

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.352 enthalten Erlöse aus der Konzernumlage

(TEUR 5.708, im Vorjahr TEUR 5.569) und Erlöse aus der konzerninternen Bewirtschaftung und Verwaltung von Objekten in Höhe von TEUR 1.644 (im Vorjahr TEUR 1.432). Die Erhöhung entsteht durch den Anstieg der Anzahl der Konzernunternehmen und des Immobilienportfolios.

Der Personalaufwand ist insbesondere durch Abfindungen in Höhe von TEUR 4.570 angestiegen. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem auf die im Zusammenhang mit der Übernahme anfallenden Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen (TEUR 5.186).

Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages wurden in Höhe von TEUR 1.487 (im Vorjahr TEUR 20.888) übernommen. Im Vorjahr ergab sich im Wesentlichen durch konzerninterne Transaktionen zur Hebung stiller Reserven ein hoher abzuführender Gewinn bei Tochtergesellschaften.

Die Zinserträge sind aufgrund höherer Erträge von verbundenen Unternehmen um ca. TEUR 1.116 angestiegen.

Personalstand und -entwicklung

Im Jahr 2017 ergab sich keine wesentliche Veränderung der Anzahl der Mitarbeiter (die Anzahl der Mitarbeiter exklusive des Vorstands zum Bilanzstichtag betrug im Jahresdurchschnitt 28 (im Vorjahr: im Jahresdurchschnitt 26). Infolge der Integration mit der TLG wird sich die Mitarbeiteranzahl verringern.

Prognose 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet der Vorstand ein Jahresergebnis im niedrigen einstelligen, jedoch positiven Bereich.

Bei Durchführung von Kapitalmaßnahmen im Jahr 2018 und entsprechend höheren Aufwendungen oder bei niedrigeren als geplanten Beteiligungsergebnissen kann dieses Ergebnis jedoch deutlich abweichen. Geplant ist, für das Geschäftsjahr 2018 wieder eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten (Auszahlung 2019).

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung

Die WCM AG ist durch ihr unternehmerisches Handeln diversen Risiken und Chancen ausgesetzt. Risiken stellen dabei Entwicklungen dar, die zu negativen Geschäftsverläufen oder Zielabweichungen führen Chancen sind durch entsprechend positive Auswirkungen für die WCM AG gekennzeichnet.

Die WCM AG entwickelt ihr derzeitiges Risikomanagementsystem stetig weiter hin zu einer umfassenden Risiko- und Unternehmenssteuerung, welche die wesentlichen Unternehmensbereiche und Aktivitäten berücksichtigt. Im Rahmen dieses Steuerungsansatzes wird auf vier Elemente abgestellt:

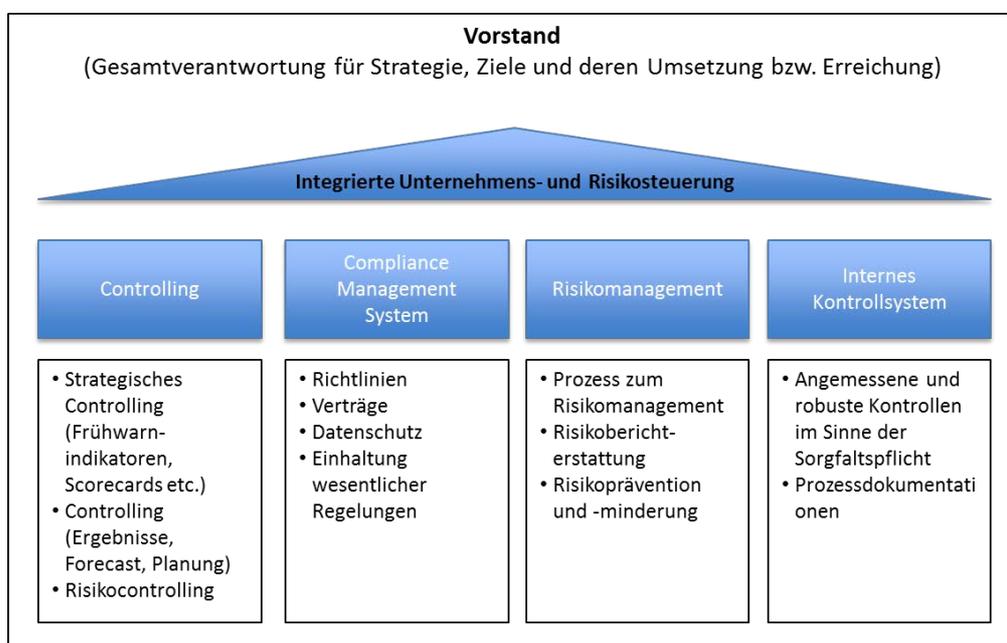


Abbildung 2: Kernelemente des Risikomanagements bei der WCM AG

Es ist davon auszugehen, dass die Konzernrevision des beherrschenden Unternehmens (TLG IMMOBILIEN AG) ihr Tätigkeitsfeld nach in Krafttreten des Beherrschungsvertrages ab dem 9. Februar 2018 auf den WCM-Konzern ausweiten wird und somit die Einrichtung einer WCM-eigenen Revision nicht notwendig ist.

Der Vorstand trägt dabei die Gesamtverantwortung und stellt die notwendigen Ressourcen zur Verfügung – dies gilt sowohl für das operative Tagesgeschäft als auch die konsequente Weiterentwicklung.

Nachfolgend wird detailliert auf das Risikomanagement(-system) als ein Kernelement des beschriebenen Ansatzes eingegangen, dass bis Ende 2017 Gültigkeit hatte. In 2018 wird das Risikomanagement(-system) an die TLG IMMOBILIEN AG angeglichen und integriert.

Ganzheitliches Risikomanagementsystem

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

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

Daneben wurden gemäß dem aufgezeigten Risikosteuerungskonzepts weitere Prozesse implementiert bzw. Organisationseinheiten geschaffen (oder befinden sich im Aufbau) um den Anforderungen Rechnung zu tragen.

4.2 Risikomanagementsystem

Die WCM AG hat ein auf das aktuelle Geschäftsmodell zugeschnittenes Risikomanagementsystem eingeführt und 2016 sowie 2017 weiterentwickelt.

Das Risikomanagementsystem erstreckt sich auf alle Unternehmensbereiche der WCM AG sowie des Konzerns.

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

Das Risikomanagementsystem definiert sich durch:

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

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

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

JE=Jahresergebnis

Jedes Risiko wird dabei durch eine regelmäßige interne Einschätzung bewertet und je nach Ausprägung in ein intensives Monitoring genommen sowie reduzierende Maßnahmen eingeleitet.

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

Brutto-Betrachtung

Risikoidentifikation

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

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

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

Risikobewertung

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

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

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

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

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

Festlegung von Frühwarnindikatoren für bestandsgefährdende Risiken

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

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

Berichterstattung

Der Risikomanager berichtet quartalsweise in Schriftform an den Vorstand. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat quartalsweise über die Lage und die Risiken des Unternehmens. Bestandteil dieser regelmäßigen Berichterstattung ist auch ein Risikobericht, der mindestens die bestandsgefährdenden Risiken darstellt.

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

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

4.3 Risikobericht und Einzelrisiken

Generelle Risiken

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

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

Das Risiko wird als „mittelgering“ eingestuft.

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

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

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

Das Risiko wird als „mittelhoch“ eingestuft.

Spezifische Risiken

Die Fair Value Bilanzierung der Immobilien auf Konzernebene kann negative Wertanpassungen nach sich ziehen. Wenn die Fair Values unter die Anschaffungskost sinken, betrifft das Risiko auch die WCM AG. Um eine aktuelle und unabhängige Bilanzierung zu gewährleisten, lässt die WCM Gruppe den Immobilienbestand in der Regel alle 6 Monate durch einen unabhängigen externen Gutachter bewerten. Das periodische Erfassen der Wertänderungen gewährleistet ein frühzeitiges Erkennen von negativen Wertänderungen.

Unter anderem aufgrund der niedrigen Leerstände und dem aktiven Vermietungsmanagement ergeben sich gegenwärtig keine Anhaltspunkte für eine zukünftig signifikant geänderte Bewertung des Immobilienbestandes.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die Insolvenz von Mietern kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Durch sorgfältige Bonitätsprüfungen und Verteilung der Gesamtmietfläche auf viele Mieter wird dieses Risiko verringert. Der Leerstand wird durch ein aktives und professionelles Mietmanagement minimiert. Das Ausfallrisiko von Forderungen wird zum Ende des Berichtsjahres als mittel eingeschätzt.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2017 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 245.682 bezüglich Körperschaftsteuer und TEUR 159.907 bezüglich Gewerbesteuer. Die Nutzungsdauer der Verlustvorträge ist nicht begrenzt.

Aufgrund der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG besteht das Risiko eines

anteiligen bzw. vollständigen Wegfalls der bestehenden Körperschafts- und Gewerbesteuerverlustvorträge.

Das Risiko wird als „mittelhoch“ eingestuft.

Der Gesellschaft können empfindliche Bußgelder und/oder erhebliche Reputationschäden aus laufenden Rechtsstreitigkeiten drohen. Für das Geschäftsjahr 2017 lagen keine Klagen gegen die Gesellschaft vor.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

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

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die Geschäftstätigkeit der WCM Gruppe beruht auch auf dem Einsatz von Fremdkapital. Der WCM Konzern ist dem Risiko von Kreditverpflichtungen aus Darlehen („Covenants“) ausgesetzt. Für die bestehenden Finanzierungen durch Darlehen sind marktübliche Covenants vereinbart worden. Im Berichtszeitraum kam es zu keinem Bruch eines wesentlichen Covenants.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Finanzspezifische Risiken

Für die weiteren Ausführungen zum Finanzrisikomanagement verweisen wir auf Abschnitt 6.8 des Konzernanhangs, in welchem wir ausführlich auf das Management von Ausfallrisiken, Marktrisiken, Liquiditätsrisiken etc. eingehen.

Erwerbspezifische Risiken

Die WCM AG hat im Jahr 2017 vier Immobilien erworben. Die Immobilien befinden sich in verschiedenen deutschen Bundesländern. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben wer-

den, bei denen etwaige technische, rechtliche und wirtschaftliche Risiken angemessen berücksichtigt werden.

Die WCM AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieser Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Gruppe muss die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Hierzu zählen u.a. Leerstand, zusätzliche Aufwendungen für Neu- und Anschlussvermietungen, Insolvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der WCM AG verschlechtern.

Gesamtaussage

Der Vorstand der Gesellschaft schätzt die Risiken für das Geschäftsjahr insgesamt als gering ein. Eine Existenzgefährdung für das Jahr 2017 sowie mit Hinsicht auf das Geschäftsjahr 2018 wurde nicht verzeichnet.

4.4. Chancen

Immobilienbezogene Chancen ergeben sich insbesondere aus dem An- und Verkauf strategie- bzw. nicht strategiekonformer Objekte, der Minimierung von Leerständen und steigenden Mieten.

Finanzierungsseitig kann der Konzern von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge. Weitere Erläuterungen sind im Lagebericht 1.1 angeführt.

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

Bedingt durch den langen WALT von ca. 7,6 Jahren zum Stichtag sind die Mieterträge des Konzerns auch zukünftig gesichert.

Aufgrund der positiven konjunkturellen Prognosen für die deutsche Wirtschaft und für den deutschen gewerblichen Immobilienmarkt in den nächsten Jahren geht die WCM

Gruppe weiterhin von einer Erweiterung des Bestandes bei gleich bleibenden oder sinkenden Leerständen aus.

Die Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG bringt für die WCM Chancen durch die Integration in den TLG-Konzern und dessen Prozesse. Dies kann dazu führen, dass in der WCM aufgrund von Skaleneffekten, gemeinschaftlich genutzten Dienstleistungen und Rahmenverträgen Effizienzvorteile und dadurch Kosteneinsparungen in der Verwaltung der Immobilien und der Gesellschaften realisiert werden können.

4.5. Prognosebericht

Ein wesentliches Ereignis in 2017 mit Ausstrahlungswirkung auf das Jahr 2018 stellte die Übernahme durch die TLG dar. Im Rahmen dieser Übernahme wurde ein Beherrschungsvertrag erarbeitet, der ab 9. Februar 2018 wirksam wurde. Sämtliche Prognosen hängen daher maßgeblich von der Integration der WCM in den TLG Konzern (operatives Tagesgeschäft, Standortzusammenlegung etc.) sowie von den strategischen Zielen und deren Umsetzungsmöglichkeiten des Gesamtkonzerns ab.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet der Vorstand für den WCM Konzern Mieterlöse im Bereich von EUR 44,0 bis 47,0 Mio. Die WCM ist ins laufende Jahr gut gestartet und erwartet einen weiteren Anstieg des FFO I (siehe Definition 1.5 Steuerungssysteme) auf EUR 25 - 26 Mio.

Sollten die zu Grunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unsere 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. Etwaige Skaleneffekte oder Impulse aus der strategischen Neuausrichtung können insbesondere im Jahr der organisationalen Integration schwer vorhergesehen werden.

5. Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB

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

Anteil von Frauen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Der Aufsichtsrat der WCM AG hat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von einem Mitglied festgelegt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 12. Oktober 2015 hat eine Frau in den Aufsichtsrat gewählt. Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. November 2017 hat die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf drei verringert und neue Mitglieder gewählt. Eine Frau ist seither nicht mehr Mitglied des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat bisher noch keine neue Zielgröße festgelegt.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM AG hat der Aufsichtsrat eine Mindestquote von Null festgelegt, da der Vorstand aus nur zwei Personen besteht. Eine Überprüfung der Zielgröße ist noch nicht erfolgt.

Für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands hat der Vorstand Zielgrößen festzulegen. Die WCM AG ist eine Gesellschaft mit wenigen Mitarbeitern und nur einer Führungsebene unter dem Vorstand. Daher hat der Vorstand für die Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Mindestquote von Null festgelegt. Eine Überprüfung der Zielgröße ist noch nicht erfolgt.

Vergütungssystem des Vorstands

Der derzeitige Vorstand erhält keine Vergütung von der WCM. Die nachfolgenden Beschreibungen betreffen den bisherigen Vorstand.

Die Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder werden durch den Aufsichtsrat festgelegt. Dieser beschließt ebenfalls das Vergütungssystem und überprüft es. Die Bezüge sollen in einem angemessenen Verhältnis zur erbrachten Leistung der Vorstandsmitglieder stehen. Dies bezieht sich sowohl auf persönliche Leistung, wirtschaft-

lichen Erfolg und zukünftige Entwicklungen der Gesellschaft.

Die Vergütungsstruktur (unter Berücksichtigung von Optionen) basierte dabei besonders auf mittelfristigen Verhaltensanreizen und war auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Zusätzlich sollte sie eine wettbewerbsfähige Vergütung erlauben. Den Mitgliedern des Vorstandes wurde die jährliche Grundvergütung monatlich in gleichen Teilen ausgezahlt. Die Herren Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer sind zum 30. November 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden. Die neuen Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff erhalten von der WCM AG keine Vergütung. Zu der Grundvergütung erhielten im Jahr 2016 Ralf Struckmeyer und Frank Roseen (ausgeschieden zum 5. Mai 2016) Optionen auf Aktien der WCM AG (jeweils 400.000 Stück), deren Sperrfrist vier Jahre beträgt. Die mehrjährige Bindungsfrist sollte gewährleisten, dass ein mittelfristiger Bezug zwischen Leistung und Vergütung des Vorstandes hergestellt wird. Darüber hinaus bestanden variable Vergütungsbestandteile. Im Rahmen des Ausscheidens von Herrn Struckmeyer wurden seine Optionen vereinbarungsgemäß in Aktien gewandelt.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die WCM AG seit dem 1. Januar 2017 den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 bzw. seit Inkrafttreten in der Fassung vom 7. Februar 2017 entsprochen hat. Dies gilt vorbehaltlich der nachfolgend aufgeführten Ausnahmen:

Der Kodex empfiehlt in Nr. 3.8 einen Selbstbehalt bei der D&O Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats. Die WCM AG hatte keinen Selbstbehalt für Aufsichtsratsmitglieder vorgesehen, da sie der Auffassung war, dass ein Selbstbehalt im Hinblick auf die Verantwortung und Motivation der Aufsichtsratsmitglieder bei ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht erforderlich sei. Im Nachgang zu dem Vollzug der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG besteht in der D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der WCM AG ein Selbstbehalt und es wird die Empfehlung in Nr. 3.8 des Kodex befolgt.

Im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 haben sich die Angaben bezüglich der Gesamtvergütung des Vorstands auf die in Nr. 4.2.4 des Kodex aufgeführten Angaben beschränkt. Da die beiden Vorstandsmitglieder die in Nr. 4.2.5 des Kodex genannten Vergütungsbestandteile im Wesentlichen nicht erhalten haben und die neuen Vorstandsmitglieder Peter Finkbeiner und Niclas Karoff keine Vergütung durch die WCM AG erhalten, sieht die WCM AG es nicht als sinnvoll an, die Tabelle zu erstellen. In dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wird wiederum so verfahren.

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung noch keine konkreten Ziele benannt, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte und eine festzulegende Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder berücksichtigen (Kodex Nr. 5.4.1 Abs. 2). Der Aufsichtsrat hat allerdings fristgerecht vor dem 30. September 2015 als Zielgröße festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Die außerordentliche Hauptversammlung der WCM AG vom 12. Oktober 2015 hat mit sofortiger Wirkung eine Frau in den Aufsichtsrat berufen. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Solange die übrigen Zielsetzungen nicht erfolgt sind, werden sie bei Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats nicht berücksichtigt und die Zielsetzungen und der Stand der Umsetzung nicht im Corporate-Governance-Bericht veröffentlicht (Kodex Nr. 5.4.1 Abs. 3). Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats hinaus, hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. Ob der Aufsichtsrat weitere konkrete Ziele für seine Zusammensetzung festlegt und welche Ziele insoweit unter Beachtung der besonderen Situation der WCM AG sinnvoll wären, wird der Aufsichtsrat im Jahre 2018 festlegen. Entsprechend der (noch) nicht erfolgten Festlegung weiterer konkreter Ziele können solche bei Wahlvorschlägen momentan nicht berücksichtigt und die Zielsetzung und der Stand der Umsetzung nicht im Corporate Governance-Bericht offen gelegt werden.

Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet, der dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung betreffend die Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschläge unterbreitet (Kodex Nummer 5.3.3). Da dem aus sechs (bzw. seit dem 17. November 2017 aus drei) Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Mitglieder der Anteilseigner angehören und insbesondere seit der am 17. November 2017 erfolgten Verkleinerung auf drei Mitglieder kein Effizienzverlust bei der Beratung der Wahlvorschläge im Gesamtaufichtsrat zu beobachten war, besteht keine Notwendigkeit, einen Nominierungsausschuss zu bilden.

Für die WCM AG ist die sorgfältige Erstellung der Jahresabschlüsse mit einem erheblichen Zeitaufwand infolge der Vielzahl der in den Jahren 2016 und 2017 zu erfassenden Geschäftsvorfälle verbunden. Daher konnte die Einhaltung der in Kodex Nummer 7.1.2 Satz 4 empfohlenen Veröffentlichungsfrist für den Jahresabschluss 2016 von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende nicht eingehalten werden. Für den Jahresabschluss 2017 wird die Frist eingehalten werden können. Die im Kodex empfohlene Veröffentlichungsfrist für die Zwischenberichte von 45 Tagen konnte ab dem 2. Halbjahr 2017 eingehalten werden.

6. Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstands

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts für den WCM Konzern und die WCM AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 bzw. seit Inkrafttreten in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der WCM AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2017 offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS).

Gewährte Zuwendungen	Stavros Efremidis 01.01.2017-30.11.2017				Ralf Struckmeyer 01.01.2017-30.11.2017				Frank Roseen 01.01.2016-05.05.2016			
	2017	2016	2017 Max	2017 Min	2017	2016	2017 Max	2017 Min	2017	2016	2017 Max	2017 Min
	Festvergütung in TEUR	458	500	458	458	238	169	238	238	0	210	0
Nebenleistungen in TEUR	2	2	2	2	16	11	16	16	0	66	0	0
Summe	460	502	460	460	254	180	254	254	0	276	0	0
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244	300	244	0	122	140	122	0	0	0	0	0
Abfindungen in TEUR	2.400	0	2.400	2.400	1.200	0	1.200	1.200	0	0	0	0
Prämie in TEUR	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	2.644	450	2.644	2.400	1.322	140	1.322	1.200	0	0	0	0
Gesamtvergütung in TEUR	3.104	952	3.104	2.860	1.576	320	1.576	1.454	0	276	0	0
Anzahl der zugewiesenen Optionen in Stck	250.000	0	250.000	250.000	125.000	400.000	125.000	125.000	0	400.000	0	0
Beizulegender Zeitwert der Optionen in TEUR	178	0	178	0	89	342	89	0	0	388	0	0
Gesamtvergütung in TEUR	3.282	952	3.282	2.860	1.665	662	1.665	1.454	0	664	0	0
Zufluss für das Berichtsjahr	Stavros Efremidis 01.01.2017-30.11.2017				Ralf Struckmeyer 01.01.2017-30.11.2017				Frank Roseen 01.01.2016-05.05.2016			
	2017	2016			2017	2016			2017	2016		
Festvergütung in TEUR	458	500			238	169			0	210		
Nebenleistungen in TEUR	2	2			16	11			0	66		
Summe	460	502			254	180			0	276		
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244	0			122	0			0	0		
Abfindungen in TEUR	2.400	0			1.200	0			0	0		
Prämie in TEUR	300	150			140	0			0	0		
Summe	2.944	150			1.462	0			0	0		
Gesamtvergütung in TEUR	3.404	652			1.716	180			0	276		

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 4.947 (Vorjahr TEUR 2.278). Der beizulegende Zeitwert der Optionen wurde mit Hilfe eines externen Bewerter mit einem Binomialmodell, dessen allgemeiner Ansatz auf den Arbeiten von Cox, Ross und Rubinstein (1979) basiert, ermittelt. Die Zuflüsse des Vorstands im Berichtsjahr betragen TEUR 5.120 (Vorjahr: TEUR 516).

Fixe Jahresgrundvergütung

Das Jahresgehalt von Herrn Efremidis beträgt ab 2016 TEUR 500; für Herrn Struckmeyer beläuft es sich auf TEUR 260. Die jährliche Festvergütung wird monatlich in zwölf gleichen Teilbeträgen gezahlt. Nebenleistungen enthalten u.a. Unfallversicherungen und Aufwendungen für Dienstwagen. Die Herren Efremidis und Struckmeyer sind per 30. November 2017 aus dem Vorstand ausgeschieden. Ihre anteilige Vergütung beträgt TEUR 458 (Efremidis) bzw. TEUR 238 (Struckmeyer).

Seit dem 20. November 2017 sind die Herren Peter Finkbeiner und Niclas Karoff Mitglieder des Vorstands. Sie erhalten keine Vergütung.

Darüber hinaus besteht für die Vorstände eine D&O-Versicherung.

Aktienbasierte Vergütung

Der Aufsichtsrat hat dem Vorstandsvorsitzenden Stavros Efremidis im Jahre 2015 ein Bezugsrecht auf 2,0 Millionen Aktien eingeräumt, das frühestens 2019 ausgeübt werden konnte. Erfolgsziel war, dass (i) der Marktwert des Immobilienportfolios des WCM-Konzerns mindestens EUR 250 Millionen beträgt und (ii) bis zum Ablauf der Wartezeit eine durchschnittliche annualisierte fünfprozentige Netto-Mietrendite bezogen auf den Wert des von der WCM AG und ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienportfolios gegeben ist. Der Aufsichtsrat hat Herrn Efremidis im Rahmen der Festlegung der langfristigen Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 im Februar 2017 ein Bezugsrecht auf weitere 250.000 Aktien eingeräumt, das frühestens 2021 ausgeübt werden konnte.

Im Rahmen der Vereinbarungen über sein Ausscheiden wurde Herrn Efremidis gestattet, die beiden vorgenannten Bezugsrechte bereits vorzeitig auszuüben. Unter dem 18. August 2017 hat Herr Efremidis die Bezugsrechte in vollem Umfang ausgeübt. Er erhielt 2.250.000 Aktien und zahlte dafür TEUR 3.983. Im Übrigen hat Herr Efremidis auf weitere Ansprüche aus der langfristigen Tantieme verzichtet.

Der Aufsichtsrat hat dem Vorstandsmitglied Ralf Struckmeyer im Jahre 2016 ein Bezugsrecht auf 400.000 Aktien gewährt, das frühestens 2020 ausgeübt werden kann. Erfolgsziele sind, dass (i) der Marktwert des Immobilienportfolios des WCM-Konzerns

mindestens EUR 250 Millionen beträgt und (ii) die nach EPRA berechnete durchschnittliche annualisierte Netto-Anfangsrendite des Immobilienportfolios der Gesellschaft in dem Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zur Ausübung der Option mindestens 5,0 % beträgt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Struckmeyer im Rahmen der Festlegung der Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 im Februar 2017 ein Bezugsrecht auf weitere 125.000 Aktien eingeräumt, das frühestens 2021 ausgeübt werden konnte.

Im Rahmen der Vereinbarungen über sein Ausscheiden wurde Herrn Struckmeyer gestattet, die beiden vorgenannten Bezugsrechte bereits vorzeitig auszuüben. Unter dem 18. August 2017 hat Herr Struckmeyer die Bezugsrechte in vollem Umfang ausgeübt. Er erhielt 525.000 Aktien und zahlte dafür TEUR 1.183. Im Übrigen hat Herr Struckmeyer auf weitere Ansprüche aus der langfristigen Tantieme verzichtet.

Der Aufsichtsrat hat dem früheren Vorstandsmitglied Frank Roseen im Jahre 2016 ein Bezugsrecht auf 400.000 Aktien gewährt, das frühestens 2020 ausgeübt werden kann. Erfolgsziele sind, dass (i) der Marktwert des Immobilienportfolios des WCM-Konzerns mindestens EUR 250 Millionen beträgt und (ii) die nach EPRA berechnete durchschnittliche annualisierte Netto-Anfangsrendite des Immobilienportfolios der Gesellschaft in dem Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zur Ausübung der Option mindestens 5,0 % beträgt.

Einjährige variable Vergütung

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen vom 13. Februar und 25. April 2017 eine Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Dafür gelten die nachstehenden Regeln.

Höhe der Tantieme

Maximal beträgt die Tantieme TEUR 250 (für Herrn Efremidis) bzw. TEUR 125 (für Herrn Struckmeyer) bei 120 % Zielerreichung. Bei 100 % Zielerreichung beträgt sie TEUR 200 (für Herrn Efremidis) bzw. TEUR 100 (für Herrn Struckmeyer). Bei 90 % Zielerreichung sinkt die Tantieme auf TEUR 150 (für Herrn Efremidis) bzw. TEUR 75 (für Herrn Struckmeyer). Beträgt die Zielerreichung weniger als 90 %, entfällt die Tantieme. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Ziele

Auf die beiden nachfolgend beschriebenen Ziele entfallen jeweils 50 % der vorgenannten Beträge. Die Berechnung erfolgt für beide Ziele getrennt.

- 1. Ziel:** Erreichen des FFO I in der Höhe, die in der vom Aufsichtsrat gebilligten Planung für das Geschäftsjahr 2017 genannt ist, nämlich TEUR 23.162.
- 2. Ziel:** Erhöhung des EPRA-NAV pro Aktie zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Stand am 31. Dezember 2016 um 3,75 %.

Auszahlung

Im Rahmen der Vereinbarung über das Ausscheiden der ehemaligen Vorstände wurde die Höhe der Tantiemen mit TEUR 244 (Herr Efremidis) und TEUR 122 (Herr Struckmeyer) festgelegt. Die Auszahlung erfolgte gem. der Aufhebungsverträge mit Ausscheiden der ehemaligen Vorstände im November 2017.

Weiteres

Der Aufsichtsrat kann nach seinem Ermessen die rechnerisch ermittelte Tantieme um +/- 20 % verändern. Außerdem kann der Aufsichtsrat bei Nichterreichen eines Ziels gleichwohl nach seinem Ermessen bis zu 20 % des maximalen Betrages als Tantieme gewähren.

Angesichts des Ausscheidens der Herren Efremidis und Struckmeyer zum 30. November 2017 hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 29. September 2017 die kurzfristigen Tantiemen für das Geschäftsjahr 2017 wie folgt festgelegt: TEUR 244 für Herrn Efremidis und TEUR 122 für Herrn Struckmeyer. Dabei hat der Aufsichtsrat bezüglich der FFO I die geänderte Planung für das Geschäftsjahr 2017 zugrunde gelegt. Bezüglich des EPRA-NAVs hat der Aufsichtsrat den Stand per 30. September 2017 unterstellt. Da bereits zu diesem Zeitpunkt der vorgegebene Erhöhungswert deutlich überschritten war, konnte der Aufsichtsrat dies unproblematisch tun. Die ermittelten Werte wurden dann um 1/12 gekürzt.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Die Herren Efremidis und Struckmeyer haben in ihren Verträgen jeweils eine Klausel dahingehend, dass sie berechtigt sind, das Dienstverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn ein „Change of Control“ im Sinne von Nr. 4.2.3 des Kodex eingetreten ist. Sie erhalten dann als Abfindung drei Jahresvergütungen, wobei Bemessungsgrundlage die Jahresvergütung (Festvergütung und Tantieme) des Vorstands ist.

Die Übernahme von ca. 86 % der Aktien der WCM AG durch die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin war ein „Change of Control“. Mit den Herren Efremidis und Struckmeyer wurden Aufhebungsvereinbarungen geschlossen. Sie erhielten als Abfindungen TEUR 2.400 (Herr Efremidis) bzw. TEUR 1.200 (Herr Struckmeyer).

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ab dem 1. Januar 2016 eine feste jährliche Vergütung von TEUR 25, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages. Ab 1. Januar 2018 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine feste jährliche Vergütung von TEUR 20, der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte und der Vorsitzende das Dreifache des vorgenannten Betrages.

Falls während der laufenden Amtsperiode des im Zeitpunkt der Hauptversammlung am 10. Juni 2015 amtierenden Aufsichtsrats der Konzernabschluss der Gesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von mindestens TEUR 20.000 ausweist, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zu der im vorstehendem Absatz genannten festen jährlichen Vergütung eine Zusatzzahlung in Höhe von 100 % seiner festen jährlichen Vergütung. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 hat den vorgenannten Schwellenwert überschritten. Die Zusatzvergütung wird somit gezahlt und zwar mit Ablauf der Hauptversammlung 2018.

Die aktiven und ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2017 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 223) erhalten. Die Rückstellung für die im Jahr 2018 auszahlende o.g. Zusatzvergütung beträgt insgesamt TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 142). Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5) erstattet.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder der Verwaltung hielten zum Bilanzstichtag keine Aktien der Gesellschaft.

Angaben nach §§ 289a Absatz 1 HGB bzw. 315a Absatz 1 HGB

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

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der WCM AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 136.802.552 und ist in 136.802.552 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt (Nr. 1).

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

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen, bestehen zum Bilanzstichtag durch die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin.

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

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 der Satzung der WCM AG. Danach besteht der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern; der Aufsichtsrat bestimmt im Übrigen die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands er-

nennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG (Nr. 6).

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

Darlehensfinanzierungen enthalten regelmäßig Kündigungsrechte für den Fall eines Kontrollwechsels ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bank. Weitere wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor (Nr. 8). Mit den Vorständen und leitenden Mitarbeitern wurden Change of Control Vertragsvereinbarungen getroffen. Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen (Nr. 9).

7. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG hält 85,89 % der Aktien der WCM AG. Zwischen der WCM AG und der TLG IMMOBILIEN AG war zum 31. Dezember 2017 kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag geschlossen worden. Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand der WCM AG daher für den Zeitraum vom 6. Oktober bis 31. Dezember 2017 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und hierin abschließend erklärt:

„Die WCM hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der TLG oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen sind weder getroffen noch unterlassen worden.“

Frankfurt am Main, 7. März 2018

Peter Finkbeiner
Vorstand

Niclas Karoff
Vorstand

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht 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.

Frankfurt am Main, 7. März 2018

Peter Finkbeiner

Vorstand

Niclas Karoff

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern oder WCM) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht zum Jahres- und Konzernabschluss (im Folgenden: Konzernlagebericht) der WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Kapitel 4.4, Kapitel 4.14, Kapitel 5.3, und Kapitel 6.5 sowie auf die Ausführungen im Konzernlagebericht in Abschnitt 2.2.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der WCM zum 31. Dezember 2017 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 800,1 Mio ausgewiesen. Diese stellen 95,2 % der Konzernbilanzsumme dar. Die WCM bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Summe Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 14,7 Mio in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt durch den von WCM beauftragten externen Gutachter Cushman & Wakefield LLP, Frankfurt am Main, mittels eines Discounted-Cash-Flow-Modells. Die Bewertung durch den externen Gutachter erfolgte auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2017.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren zum Bemessungsstichtag die Marktmieten sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht vollständig und nicht angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im externen Bewertungsgutachten im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Marktmieten sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Dabei haben wir unsere Bewertungsspezialisten in die Prüfung einbezogen.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der WCM für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beauftragten externen Gutachters überzeugt. Wir haben das Bewertungsverfahren des externen Gutachters auf Angemessenheit des Bewertungsmodells sowie rechnerische und finanzmathematische Richtigkeit beurteilt und uns davon überzeugt, dass die Daten und Annahmen sachgerecht für den Bemessungsstichtag erhoben und verwertet wurden.

Wir haben uns von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit ausgewählter implementierter Kontrollen im Vermietungsprozess überzeugt. Anschließend haben wir die richtige Übernahme wesentlicher im Gutachten verwendeter Ausgangsdaten für eine bewusste Auswahl an Objekten überprüft, um sicherzustellen, dass die bei der Bewertung verwendeten Objekte vollständig sind und die Sollmieten mit den Vertragsmieten übereinstimmen.

Wir haben die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsannahmen anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Zu diesem Zweck haben wir die bei der Bestimmung der immobilienpezifischen Marktmieten sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der risikoorientiert ausgewählten Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierbei haben wir auch beobachtbare Vervielfältiger, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden, verwendet. Wir haben den externen Gutachter zum Bewertungsmodell und zu wesentlichen Annahmen im Rahmen der Wertermittlung befragt und die Antworten gewürdigt. Wir haben zum Teil auch Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendeten Annahmen und Parameter sind insgesamt angemessen. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steuern

Zum Ansatz und zur Bewertung von latenten Steuern verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Kapitel 4.10 und Kapitel 5.8 sowie auf die Ausführungen im Konzernlagebericht in Abschnitt 2.2.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der WCM zum 31. Dezember 2017 sind passive latente Steuern in Höhe von EUR 24,5 Mio ausgewiesen. Vor Saldierung wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 14,4 Mio und passive latente Steuern in Höhe von EUR 38,9 Mio gebildet. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung beinhaltet Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von EUR 16,0 Mio.

Ansatz und Bewertung der latenten Steueransprüche sind mit Schätzunsicherheiten behaftet. Es sind insbesondere Schätzungen über die zukünftige steuerliche Ertragssituation, den Zeitpunkt der Umkehr temporärer Differenzen und die Nutzbarkeit von steuerlichen Verlusten

zu treffen. Hierzu zählen insbesondere auch die Auswirkung der erfolgten Veränderungen in der Anteilseignerstruktur und konzerninterner gesellschaftsrechtlicher Strukturen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass die Einschätzungen der Gesellschaft nicht angemessen und dass Ansatz bzw. Bewertung der latenten Steuern fehlerhaft sind.

Ferner besteht das Risiko unvollständiger bzw. fehlerhafter Anhangangaben, insbesondere in Bezug auf das Bestehen bzw. die Höhe wertberichteter steuerlicher Verlustvorträge.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Wir haben unsere Prüfung darauf ausgerichtet, dass die ansatz- bzw. wertbestimmenden Annahmen sachgerecht abgeleitet und in Einklang mit IAS 12 festgelegt wurden.

Zunächst haben wir eine Risikobeurteilung vorgenommen, um ein Verständnis für die Gruppe und ihr Umfeld hinsichtlich steuerrechtlicher Gesetze und Regelungen zu erlangen. Unter Anwendung des risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unter Hinzuziehung unserer Steuerspezialisten unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben beurteilt, ob die angewandte Methodik für den Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen den Vorgaben des IAS 12 entspricht. Außerdem haben wir die Angemessenheit der verwendeten Annahmen anhand der durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellten Unternehmensplanung des Konzerns beurteilt. Dabei haben wir auch die Konsistenz der verwendeten Unternehmensplanung durch Überleitung zu den Vertragsmieten für eine bewusste Auswahl untersucht. Weiterhin haben wir die Höhe der temporären Differenzen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit dem Bewertungsgutachten und steuerlichen Unterlagen abgestimmt.

Wir haben insbesondere gewürdigt, welche Auswirkung der Erwerb der WCM durch die TLG Immobilien AG sowie die konzerninternen Umstrukturierungen auf die körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge hat. Hierbei haben wir insbesondere ein externes Gutachten des steuerlichen Beraters herangezogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des steuerlichen Beraters überzeugt. Mit unseren steuerlichen Spezialisten haben wir die Einschätzungen des Gutachters fachlich beurteilt..

Weiterhin haben wir die Vollständigkeit und Richtigkeit diesbezüglicher Angaben im Konzernanhang gewürdigt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Annahmen für den Ansatz und die Bewertung der latenten Steuern sind sachgerecht. Die Angaben im Konzernanhang sind vollständig und zutreffend.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen

Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses 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 4. Juli 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2006 als Abschlussprüfer der WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Yaman Pürsün.

Frankfurt am Main, den 20. März 2018

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Kunisch
Wirtschaftsprüfer