



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und zusammengefasster Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Konzernbilanz (IFRS) zum 31. Dezember 2016

In TEUR

	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.10, 6.1	10.013	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.12, 6.2	131	309
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.11, 6.3	0	4.185
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.16, 6.4	186	174
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.12, 6.5	21.404	14.642
Summe kurzfristige Vermögenswerte		31.734	30.446
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.3, 4.13, 6.6	662.073	501.546
Immaterielle Vermögenswerte	4.14, 6.7	196	103
Technische Anlagen und Maschinen	4.14, 6.8	115	961
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.14, 6.8	2.989	3.690
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	4.14, 6.8	392	53
Latente Steueransprüche	4.3, 4.9, 5.8	5.523	10.933
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.16, 6.4	6.848	3.192
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.12, 6.5	403	0
Summe langfristige Vermögenswerte		678.538	520.478
Bilanzsumme		710.273	550.924
Eigenkapital und Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.17, 6.10	5.925	6.070
Sonstige Verbindlichkeiten	4.17, 6.10	9.152	4.663
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.16, 6.9	22.169	76.316
Sonstige Rückstellungen	4.18, 6.11	2.753	1.828
Summe kurzfristige Schulden		39.999	88.877
Langfristige Schulden			
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.16, 6.9	339.695	187.815
Latente Steuerschulden	4.3, 4.9, 5.8	14.646	4.650
Summe langfristige Schulden		354.341	192.465
Eigenkapital			
Grundkapital	4.19, 6.12	131.965	120.773
Kapitalrücklage	4.19, 6.12	93.595	76.366
Wandelanleihe	4.19, 6.12	0	1.800
Gewinnrücklagen/Vorjahr Bilanzverlust	4.19, 6.12	78.396	62.420
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		303.956	261.359
Nicht beherrschende Anteile		11.977	8.223
Summe Eigenkapital		315.933	269.582
Bilanzsumme		710.273	550.924

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

In TEUR

	Anhang	01.01.- 31.12.2016	01.01. - 31.12.2015
Mieterlöse	4.6, 5.1	32.613	10.445
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	4.7, 5.1	-2.817	-885
Ergebnis aus der Vermietung		29.796	9.560
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	4.11, 5.2	7.875	0
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobili	4.11, 5.2	-7.076	0
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		799	0
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.3, 5.3	29.213	54.904
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		29.213	54.904
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	1.454	3.012
Betriebliche Erträge		1.454	3.012
Personalaufwand	5.5	-4.576	-1530
Planmäßige Abschreibungen	4.14, 6.7, 6.8	-1.086	-359
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-12.853	-6.715
Betriebliche Aufwendungen		-18.515	-8.604
Betriebsergebnis		42.747	58.872
Finanzerträge	4.8, 5.7	361	136
Finanzaufwendungen	4.8, 5.7	-7.499	-2212
Finanzergebnis		-7.138	-2076
Ergebnis vor Steuern		35.609	56.796
Ertragsteuern	4.3, 4.9, 5.8	-17.048	879
Sonstige Steuern		0	0
Konzernjahresergebnis/Gesamtergebnis		18.561	57.675
Vom Konzernjahresergebnis/Gesamtergebnis entfallen auf:			
Eigentümer des Mutterunternehmens		15.798	54.292
Nicht beherrschende Anteile		2.763	3.383
		18.561	57.675
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	0,12	0,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.9	0,12	0,72

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016
(Anhang 5.8, 6.12)

In TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Wandel- anleihe	Gewinnrück- lagen/Bilanz- verlust	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt Konzerneigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2015		33.783	13.775	0	-16.799	30.759	1.050	31.809
Gesamtergebnis		0	0	0	54.292	54.292	3.383	57.675
Wandelpflichtanleihe	4.19, 6.12	0	0	1.800	0	1.800	0	1.800
Barkapitalerhöhungen	4.19, 6.12	86.990	92.986	0	0	179.976	0	179.976
Entnahmen für Transaktionskosten	4.19, 6.12	0	-4.908	0	0	-4.908	0	-4.908
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	9.041	9.041
Kapitalrückzahlungen		0	0	0	0	0	-5.251	-5.251
Ausgleichszahlungen	4.19, 6.12	0	0	0	-598	-598	0	-598
Anteilsbasierte Vergütung	5.10, 6.12	0	0	0	38	38	0	38
Entnahme aus der Kapitalrücklage	4.19, 6.12	0	-25.487	0	25.487	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2015		120.773	76.366	1.800	62.420	261.359	8.223	269.582
Stand zum 1. Januar 2016		120.773	76.366	1.800	62.420	261.359	8.223	269.582
Gesamtergebnis		0	0	0	15.798	15.798	2.763	18.561
Wandelpflichtanleihe	4.19, 6.12	1.192	608	-1.800	0	0	0	0
Sachkapitalerhöhungen	4.19, 6.12	10.000	18.000	0	0	28.000	0	28.000
Entnahmen für Transaktionskosten	4.19, 6.12	0	-1.379	0	0	-1.379	0	-1.379
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	1.525	1.525
Ausgleichszahlungen	4.19, 6.12	0	0	0	-739	-739	-534	-1.273
Anteilsbasierte Vergütung	5.10, 6.12	0	0	0	917	917	0	917
Stand zum 31. Dezember 2016		131.965	93.595	0	78.396	303.956	11.977	315.933

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR

	Anhang	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Periodenergebnis		32.474	57.674
Finanzergebnis	5.7	7.138	2.076
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	5.3	-29.212	-54.904
Abschreibungen	6.7, 6.8	1.086	359
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlageabgängen	5.2	-799	-1
Steueraufwand	5.8	388	722
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	6.11	926	807
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, 6.5	-4.155	-13.888
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.10	4.344	2.038
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen(+)/Erträge(-)		9.149	2.517
gezahlte Steuern		0	14
Netto-Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit		21.339	-2.586
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.6, 6.9	-89.345	-347.658
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.7, 6.8	-424	-4.748
Erhaltene Zinsen	5.7	361	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.2, 6.8	13.641	66
Cash flow aus Investitionstätigkeit		-75.767	-352.340
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	6.12	0	179.976
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	6.12	-2.415	-7.211
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	6.9	120.370	192.173
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	6.9	-54.746	-7.587
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	7.3	-3.072	-3.202
Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter		0	-5.251
gezahlte Zinsen	5.7	-6.832	-2.212
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit		53.305	346.686
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente	6.9	-1.123	-8.240
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	6.1	11.136	19.376
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	6.1	10.013	11.136

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main

Anhang zum IFRS-Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Berichtendes Unternehmen	5
2.	Konsolidierungskreis	6
2.1	Angaben zum Anteilsbesitz	6
2.2	Akquisitionen und Veräußerungen im Berichtsjahr	7
3.	Geschäftssegmente	11
3.1	Grundlagen der Segmentierung	11
3.2	Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	11
4.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	14
4.1	Grundlagen der Rechnungslegung	14
4.2	Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
4.3	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	28
4.4	Konsolidierungsgrundsätze	31
4.5	Fremdwährungsumrechnung	32
4.6	Erfassung von Umsatzerlösen	32
4.7	Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	33
4.8	Finanzaufwendungen	33
4.9	Ertragsteuern	33
4.10	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36
4.11	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	36
4.12	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	37
4.13	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37
4.14	Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	37
4.15	Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten	38

4.16	Finanzinstrumente	39
4.17	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, andere finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten	39
4.18	Rückstellungen	39
4.19	Eigenkapital.....	40
5.	Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung.....	41
5.1	Ergebnis aus der Vermietung	41
5.2	Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien.....	41
5.3	Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.....	42
5.4	Sonstige betriebliche Erträge.....	42
5.5	Personalaufwand.....	43
5.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	43
5.7	Finanzergebnis.....	45
5.8	Ertragsteuern.....	46
5.9	Ergebnis je Aktie	50
5.10	Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen.....	51
6.	Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	55
6.1	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	55
6.2	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55
6.3	Zum Verkauf gehaltene Immobilien	55
6.4	Andere finanzielle Vermögenswerte	56
6.5	Sonstige Vermögenswerte	56
6.6	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	57
6.7	Immaterielle Vermögenswerte	62
6.8	Sachanlagen.....	64
6.9	Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement.....	66

6.10	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	74
6.11	Sonstige Rückstellungen	75
6.12	Eigenkapital.....	76
7.	Weitere Anhangangaben	80
7.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	80
7.2	Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten	80
7.3	Nahestehende Unternehmen und Personen	80
7.4	Erklärung zum Corporate Governance Kodex	88
7.5	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	88
8.	Angabe zu den Organen der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main	90

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 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 vom 21. Dezember 2015 von der Deutschen Börse in den SDAX aufgenommen. Darüber hinaus ist die WCM-Aktie Bestandteil der Indices CDAX, DIMAX und FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe.

2. Konsolidierungskreis

2.1 Angaben zum Anteilsbesitz

Zum 31. Dezember 2016 werden neben der WCM AG, Frankfurt am Main, die folgenden 35 (im Vorjahr 28) Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaften im Inland	Anteil	Funktion/ Portfolio
WCM Beteiligungs GmbH, Berlin*	100,0%	Zwischenholding
WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin	100,0%	Zwischenholding
WCM Verwaltungs GmbH, Berlin*	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Verwaltungs III GmbH, Berlin (<i>vormals MIA I GmbH, Bad Vilbel</i>)	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Technical Services GmbH, Berlin*	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Technical Services II GmbH, Berlin*	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin	100,0%	Verwaltungsgesellschaft
River Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin*	94,9%	River
River Düsseldorf Immobilien GmbH, Berlin*	94,9%	River
River Bonn Immobilien GmbH, Berlin (<i>vormals River Bonn B.V., Amsterdam, Niederlande</i>)	94,9%	River
River Berlin Immobilien GmbH**, Berlin*	94,9%	River
WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin	88,0%	Green
Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin	94,0%	Green
Barisk GmbH & Co. KG, Berlin	94,0%	Green
Berkles GmbH & Co. KG, Berlin	94,0%	Green
WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin (<i>vormals WCM Planbau GmbH, Berlin</i>)	94,0%	Green
Greenman 1 D GmbH**, Berlin	94,0%	Green
WCM Besitzgesellschaft mbH, Berlin*	100,0%	North
WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Berlin*	100,0%	North
WCM Handelsmärkte VII GmbH, Berlin (<i>vormals PRE Real Estate Deutschland A ApS, Humlebæk, Dänemark</i>)	94,9%	North
WCM Office II GmbH, Berlin (<i>vormals PRE Real Estate Deutschland 1 ApS, Humlebæk, Dänemark</i>)	94,9%	North
WCM Office III GmbH, Berlin (<i>vormals PRE Real Estate Deutschland 10 ApS, Humlebæk, Dänemark</i>)	94,9%	North

Gesellschaften im Inland	Anteil	Funktion/ Portfolio
WCM Office IV GmbH, Berlin (<i>vormals PRE Real Estate Deutschland 14 ApS, Humlebæk, Dänemark</i>)	94,9%	North
Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin (<i>vormals Triangel Frankfurt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main</i>)	94,9%	Triangel
Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin*	100,0%	Triangel
WCM Office I GmbH & Co. KG, Berlin*	100,0%	Trevista
WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG, Berlin*	100,0%	Handelsmärkte
WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin*	100,0%	Handelsmärkte
WCM Handelsmärkte IV GmbH, Berlin (<i>vormals Objektgesellschaft Hannah GmbH, Bad Vilbel</i>)	94,9%	Handelsmärkte

Gesellschaften im Ausland

TPL Aschersleben S.à r.l., Luxemburg	94,8%	Neo
TPL Wittenberge S.à r.l., Luxemburg	94,8%	Neo
TPL Glauchau S.à r.l., Luxemburg	94,8%	Neo
TPL Ludwigsfelde S.à r.l., Luxemburg	94,8%	Neo

* Diese Gesellschaften haben im Geschäftsjahr ihren Sitz von Frankfurt am Main nach Berlin verlegt.

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

Insgesamt wurden somit neun Gesellschaften im Berichtsjahr im Zuge von Immobilientransaktionen bzw. zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten gegründet oder erworben, sowie zwei Gesellschaften verkauft. Die Neugründungen betreffen die WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, die WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG und die WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, 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 „Neo“: TPL Aschersleben S.à r.l., TPL Wittenberge S.à r.l., TPL Glauchau S.à r.l., TPL Ludwigsfelde S.à r.l., alle Luxemburg

Mit Vertrag vom 23. September 2016 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. In den Bundesländern Sachsen-Anhalt, Sachsen und Brandenburg wurden vier Einzelhandelszentren im Wege von Anteils erwerb en, die kein Unternehmenszusammenschluss sind, mit einer Gesamtmietfläche von rund 52.500 m² zu einem Kaufpreis von TEUR 66.500 erworben. Das Portfolio hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 4.500 bei einem Vermietungsstand von 99% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 7,4 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 38.750 und Eigenkapital.

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 30. November 2016.

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

	in TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	172
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	395
Langfristige Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	66.500
Übernommene Vermögenswerte	67.067
Kurzfristige Schulden	
Sonstige Verbindlichkeiten	32
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	813
Langfristige Schulden	
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	37.086
Übernommene Schulden	37.931
Übernommenes Nettovermögen	29.136

Einzelhandelszentrum Straubing: WCM Handelsmärkte IV GmbH, Berlin

Zum 20. Juni 2016 wurde ein Einzelhandelszentrum in Straubing für rund TEUR 55.000 im Wege eines Share Deals erworben. Der Immobilienkaufpreis setzt sich zusammen aus TEUR 28.000, die durch neu ausgegebene Aktien gezahlt wurden und aus der Übernahme von Kreditverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 25.500. Die Veräußerer brachten ihre Anteile in Höhe von 94,9% als Sacheinlage im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die WCM Handelsmärkte IV GmbH ein (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Tz. 0 *Eigenkapital*).

Die annualisierten Mieteinnahmen des rund 35.000 m² umfassenden Einzelhandelszentrums belaufen sich auf rund TEUR 3.500. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit betrug 4,7 Jahre.

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

	in TEUR
Langfristige Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55.000
Übernommene Vermögenswerte	55.000
Kurzfristige Schulden	
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	1.375
Langfristige Schulden	
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	24.125
Übernommene Schulden	25.500
Übernommenes Nettovermögen	29.500

Baumarktimmobilie Göppingen:

Die WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG, Berlin hat mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. März 2016 eine langfristig vermietete Baumarktimmobilie in Göppingen zum Kaufpreis von TEUR 22.000 im Rahmen eines Asset Deals erworben. Zur Finanzierung des vollständig in Zahlungsmitteln geleisteten Kaufpreises dienten ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 14.300 sowie Eigenkapital in Höhe von TEUR 7.700.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 36.300 m² entfallen rund 13.500 m² auf die Gesamtmietfläche. Darüber hinaus bietet das Grundstück Platz für ca. 400 Pkw-Stellplätze. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf TEUR 1.571. Die Restmietlaufzeit beträgt zum Bilanzstichtag 14 Jahre.

Veräußerungen

Mit Vertrag vom 21. September 2015 und Nachtrag vom 29. Dezember 2015 wurde das Objekt in Radebeul, Hauptstraße 24 (Büro/Einzelhandel), zu einem Kaufpreis von TEUR 2.550 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte zum 1. Januar 2016.

Mit Vertrag vom 31. März 2016 wurde das Objekt in Frankfurt am Main, Niddagastraße 32-38 (Büro), zu einem Kaufpreis von TEUR 4.425 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13. Mai 2016.

Mit Vertrag vom 18. April 2016 wurde das Objekt in Dresden, Marsdorfer Straße 5 (Büro), zu einem Kaufpreis von TEUR 900 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. Juni 2016.

Mit Vertrag vom 9. Mai 2016 hat die WCM die Industrieimmobilie in Bremerhaven im Rahmen eines Share Deals (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven) veräußert. Die Veräußerung erfolgte zu einem Kaufpreis von TEUR 13.810. Mit Vertrag vom 27. April 2016 hat die WCM sämtliche Geschäftsanteile an der Komplementärgesellschaft Seebeck Verwaltung GmbH, Bremerhaven, veräußert. Die Veräußerung erfolgte zu einem Verkaufspreis von TEUR 30 (wir verweisen im Zusammenhang mit dieser Veräußerung auf unsere Ausführungen unter *7.2 Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten* sowie *7.3 Nahestehende Unternehmen und Personen*).

3. Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

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

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

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

Die 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.

2016
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	-4.414	-2.811	-39	126	-7.138
Ergebnis vor Steuern	29.431	17.834	28	-11.684	35.609
Ertragsteuern	-6.795	-3.651	0	-6.602	-17.048
Gesamtergebnis der Periode	22.636	14.183	28	-18.286	18.561
Konzernergebnis, dass auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	21.652	12.404	28	-18.286	15.798
Vermögenswerte	356.738	314.623	206	38.706	710.273
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	1.977	146.467	0	424	148.868
Schulden	198.821	178.425	88	17.006	394.340

2015 in TEUR	Verwaltung/ Konsolidierung				Konzern
	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Konzern	
Mieterlöse	4.694	3.899	1.852	0	10.445
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	130	0	55	-185	0
Segmentumsatzerlöse	4.824	3.899	1.907	-185	10.445
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-317	-202	-366	0	-885
Ergebnis aus der Vermietung	4.507	3.697	1.541	-185	9.560
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	46.980	7.991	-67	0	54.904
Sonstige betriebliche Erträge	668	612	1.097	635	3.012
Abschreibungen	-2	-8	-290	-59	-359
Übrige operative Aufwendungen	-1.095	-1.609	-906	-4.635	-8.245
Finanzergebnis	-1.181	-132	-139	-624	-2.076
Ergebnis vor Steuern	49.877	10.551	1.236	-4.868	56.796
Ertragsteuern	-17.007	-3.711	21	21.576	879
Gesamtergebnis der Periode	32.870	6.840	1.257	16.708	57.675
Konzernergebnis, dass auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	31.461	4.962	1.162	16.707	54.292
Vermögenswerte	355.383	157.932	18.312	19.297	550.924
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	290.208	142.774	321	698	434.001
Schulden	189.715	64.381	2.831	24.415	281.342

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 2016 endende Geschäftsjahr.

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

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

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

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

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

Der Vorstand der WCM AG hat den Konzernabschluss am 31. März 2017 aufgestellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Billigung in dessen Sitzung am 25. April 2017 weitergeleitet sowie zur Veröffentlichung freigegeben.

4.2 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die für die Aufstellung des Vorjahresabschlusses angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bilden die zum 1. Januar 2016 erstmals anzuwendenden Standards.

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 ¹
Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1.1.2016
Amendments to IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1.1.2016
Amendments to IAS 1	Angabeninitiative	1.1.2016
Amendments to IAS 16 and IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016
Amendments to IAS 16 and IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	1.1.2016
Amendment to IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Amendment to IAS 27	Equity-Methode in Einzelabschlüssen	1.1.2016
Improvements to IFRS 2010 - 2012	Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38	1.2.2015 ^{2 3}
Improvements to IFRS 2012 - 2014	Änderungen an IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	1.1.2016

¹ Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

² Änderung an IFRS 2 und IFRS 3 sind dabei – trotz der Anwendung der Vorschriften erst in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1.2.2015 beginnen – auf *Transaktionen* anzuwenden, die am oder nach dem 1.7.2014 stattfinden.

Amendments to IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 - Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme

Die Änderungen dienen zur Klärung von verschiedenen Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer "Investmentgesellschaft" erfüllt. Demnach sind Mutterunternehmen auch dann von der Konzernabschlusserrstellungspflicht befreit, wenn das übergeordnete Mutterunternehmen seine Tochterunternehmen nicht konsolidiert, sondern zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 10 bilanziert.

Bezogen auf die Bilanzierung von Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft wird nunmehr wie folgt differenziert: Tochterunternehmen, die selbst Investmentgesellschaften sind, sind – dem allgemeinen Grundsatz der investment entity exception folgend – zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Dagegen sind Tochterunternehmen, die selbst keine Investmentgesellschaften sind, jedoch Dienstleistungen erbringen, die sich auf die Anlagetätigkeit des Mutterunternehmens beziehen und damit als Verlängerung der Tätigkeit des Mutterunternehmens zu betrachten sind, zu konsolidieren.

Schließlich wird klargestellt, dass ein Investor, der nicht die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt und die Equity Methode auf ein assoziiertes Unternehmen oder ein Joint Venture anwendet, die Bewertung zum beizulegenden Zeitpunkt beibehalten kann, die das Beteiligungsunternehmen auf seine Beteiligungen an Tochterunternehmen anwendet.

Zudem sehen die Änderungen vor, dass eine Investmentgesellschaft, die alle ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die nach IFRS 12 vorgeschriebenen Angaben zu Investmentgesellschaften zu leisten hat.

Amendments to IFRS 11 - Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten

IFRS 11 enthält Regelungen zur bilanziellen und erfolgsrechnerischen Erfassung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Während Gemeinschaftsunternehmen nach der Equitymethode bilanziert werden, ist die in IFRS 11 vorgesehene Abbildung gemeinschaftlicher Tätigkeiten mit der Quotenkonsolidierung vergleichbar.

Mit der Änderung des IFRS 11 regelt das IASB die Bilanzierung eines Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse darstellt. In solchen Fällen soll der Erwerber die Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 anwenden. Zudem greifen auch in diesen Fällen die Angabepflichten des IFRS 3.

Amendments to IAS 1 - Angabeninitiative

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

Amendments to IAS 16 and IAS 38 - Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Mit diesen Änderungen stellt das IASB weitere Leitlinien zur Festlegung einer akzeptablen Abschreibungsmethode zur Verfügung. Umsatzbasierte Abschreibungsmethoden sind demnach für Sachanlagen nicht und für immaterielle Vermögenswerte lediglich in bestimmten Ausnahmefällen (widerlegbare Vermutung der Unangemessenheit) zulässig.

Amendments to IAS 16 and IAS 41 - Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen

Nach IAS 41 werden bislang alle biologischen Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert abzüglich geschätzter Verkaufskosten bewertet. Dies gilt auch für sog. fruchtttragende Pflanzen, wie Weinreben, Kautschukbäume und Ölpalmen, die der Ernte biologischer Vermögenswerte über mehrere Perioden dienen, ohne selbst als landwirtschaftliches Erzeugnis verkauft zu werden. Nach den Änderungen sind fruchtttragende Pflanzen künftig wie Sachanlagen nach IAS 16 zu bilanzieren, da ihre Nutzung vergleichbar ist. Ihre Früchte sind dagegen auch künftig nach IAS 41 zu bilanzieren. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Änderungen können die Bilanzierenden von speziellen Erleichterungen Ge-

brauch machen. So dürfen fruchttragende Pflanzen zum Übergangszeitpunkt vereinfachend zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Amendment to IAS 19 - Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge

Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich mit der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen bzw. Beiträgen von dritten Parteien zu den Dienstleistungsperioden beschäftigen, wenn die Beiträge mit der Dienstzeit verknüpft sind. Darüber hinaus werden Erleichterungen geschaffen, wenn die Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig sind.

Amendment to IAS 27 - Equity-Methode in Einzelabschlüssen

Mit der Änderung wird die Equity Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen eines Investors wieder zugelassen. Die bestehenden Optionen zur Bewertung zu Anschaffungskosten oder nach IAS 39/IFRS 9 bleiben erhalten. Seit 2005 war die Anwendung der Equity Methode für Anteile im Einzelabschluss (des Mutterunternehmens) nach IAS 27 nicht mehr zulässig.

Aufgrund von Klagen der Anwender unter anderem über den hohen Aufwand einer Fair Value Bewertung zu jedem Abschlussstichtag, insbesondere bei nicht börsennotierten assoziierten Unternehmen, hat das IASB die Änderung an IAS 27 vorgenommen.

Improvements to IFRS 2010 - 2012

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Die Änderungen zu IFRS 2 und IFRS 3 sind, trotz der Anwendung der Vorschriften für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 stattfinden.

Improvements to IFRS 2012 - 2014

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

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 Anwendung⁴
<i>EU Endorsement ist bereits erfolgt</i>		
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018
<i>EU Endorsement ist noch ausstehend</i>		
<i>IFRS 14⁵</i>	<i>Regulatorische Abgrenzungsposten</i>	<i>-⁶</i>
IFRS 16	Leasingverträge	1.1.2019
Amendments to IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	1.1.2018
Amendments to IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente und IFRS 4 Versicherungsverträge	1.1.2018

⁴ Geschäftsjahre, die am oder nach dem angegebenen Datum beginnen.

⁵ Aufgrund des äußerst limitierten Anwendungskreises wird die Europäische Kommission IFRS 14 nicht zur Übernahme in EU-Recht vorschlagen. Über IFRS 14 ist daher auch nicht im Rahmen der Angaben nach IFRS 8.30 zu berichten. Der Standard ist in der Tabelle nur aus Gründen der Vollständigkeit aufgenommen.

⁶ IASB effective date 1.1.2016.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. des Amendments (englisch/deutsch)	Erstmalige Anwendung⁴
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	- ⁷
Amendment to IFRS 15	Klarstellungen zum IFRS 15	1.1.2018
Amendments to IAS 7	Angabeninitiative	1.1.2017
Amendments to IAS 12	Erfassung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste	1.1.2017
Amendment to IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.1.2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1.1.2018
Improvements to IFRS 2014 – 2016	Änderungen zu IFRS 12	1.1.2017
Improvements to IFRS 2014 – 2016	Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	1.1.2018

⁷ Am 17. Dezember 2015 hat das IASB beschlossen, den Erstanwendungszeitpunkt dieses Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Im Juli 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 9 *Finanzinstrumente*.

IFRS 9 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 beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 9 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

Die tatsächlichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss im Jahr 2018 sind nicht bekannt und können nicht verlässlich geschätzt werden, da sie von den Finanzinstrumenten, die der Konzern hält, und den wirtschaftlichen Bedingungen zu diesem Zeitpunkt abhängen sowie von der Wahl der Rechnungslegungsmethoden und von Ermessensentscheidungen, die er künftig trifft. Der neue Standard erfordert ggf. vom Konzern die Anpassung seiner Rechnungslegungsprozesse und internen Kontrollen im Zusammenhang mit der Darstellung von Finanzinstrumenten. Der Konzern hat jedoch begonnen, eine vorläufige Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 durchzuführen, basierend auf seinen Positionen zum 31. Dezember 2016 und den im Laufe des Jahres 2016 nach IAS 39 bestimmten Sicherungsbeziehungen.

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt.

IFRS 9 enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVOCI). Der Standard eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar.

Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Einstufung beurteilt.

Auf Grundlage seiner vorläufigen Beurteilung ist der Konzern nicht der Meinung, dass die neuen Anforderungen an Einstufungen, Wertminderungen, Bilanzierung von Sicherheitsgeschäften und Anhangangaben, sofern sie zum 31. Dezember 2016 angewendet werden, wesentliche Auswirkungen auf die Bilanzierung seiner Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kredite hätten.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig, jedoch derzeit nicht beabsichtigt.

IFRS 15 wird sich beim WCM-Konzern nicht wesentlich auswirken, da ganz überwiegend Mieterlöse sowie Ergebnisse aus der Veräußerung von Immobilien erzielt werden.

IFRS 16 Leasingverträge

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (*right-of-use asset*), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Ausnahmeregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse hinsichtlich geringwertiger Wirtschaftsgüter. Die Rechnungslegung beim Leasinggeber ist vergleichbar mit dem derzeitigen Standard – das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen.

IFRS 16 ersetzt die bestehenden Leitlinien zu Leasingverhältnissen, darunter IAS 17 *Leasingverhältnisse*, IFRIC 4 *Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält*, SIC-15 *Operating-Leasingverhältnisse – Anreize* und SIC-27 *Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen*.

Der Standard ist - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig für Unternehmen, die IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 oder davor anwenden.

Da die WCM AG im Rahmen der Immobilienvermietung nahezu ausschließlich als Leasinggeber agiert, werden aus den genannten Neuregelungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet. Ggf. werden zusätzliche Anhangangaben erforderlich.

Amendments to IFRS 2 – Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen

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.

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.

Amendments to IFRS 10 and IAS 28 - Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

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.

Da derzeit keine assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum WCM – Konzern gehören, ergeben sich aus heutiger Sicht aus den Neuregelungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Amendment to IFRS 15 – Klarstellungen zum 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 - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - zum 1. Januar 2018 erstmalig anzuwenden.

Amendments to IAS 7 – Angabeninitiative

Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern. Nach den Änderungen hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen (z.B. Vermögenswerte aus Absicherungsgeschäften).

Anzugeben sind zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen, währungskursbedingte Änderungen, Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und übrige Änderungen.

Das IASB schlägt vor, die Angaben in Form einer Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand in der Bilanz bis zum Endbestand in der Bilanz darzustellen, lässt aber auch andere Darstellungen zu.

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Um den neuen Angabepflichten zu genügen, beabsichtigt der Konzern die Darstellung einer Überleitungsrechnung zwischen dem Anfangs- und Endbestand für Schulden, die Veränderungen im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit aufweisen.

Amendments to IAS 12 – Erfassung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste

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

Die Änderungen sind - vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht - erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

Der Konzern beurteilt derzeit, welche möglichen Auswirkungen die Änderungen auf seinen Konzernabschluss haben können. Bislang erwartet der Konzern keine wesentlichen Auswirkungen.

Amendment to IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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.

Da die WCM AG bisher ausschließlich bestehende Immobilienobjekte erworben hat und dies auch zukünftig plant, ergeben sich aus den genannten Neuregelungen voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen

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 Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Improvements to IFRS 2014 – 2016

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014-2016) wurden drei IFRSs geändert. 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). 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.

Vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht, sind die Änderungen an IFRS 12 erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnenden Geschäftsjahres, und die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 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.

4.3 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

Latente Steuern

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

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

- Steuerliche Verlustvorträge sind nicht durch Änderungen in der Gesellschafterstruktur der Vergangenheit bzw. nicht in Folge von Änderungen nach dem Bilanzstichtag teilweise oder vollständig verfallen. Die vorhandenen stillen Reserven in den Immobilien verhindern bzw. verhindern zumindest teilweise einen Verfall von Verlustvorträgen auch bei einer Überschreitung der Beteiligungsquote von 25% durch einzelne Gesellschafter.
- für die Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen wird grundsätzlich ein Planungszeitraum von zehn Jahren angenommen; die Planung berücksichtigt für den Zeitraum von zehn Jahren dabei die Ergebnisprognosen für das steuerliche Ergebnis, das unmittelbar der WCM AG zurechenbar sein wird
- der zugrunde gelegte Planungshorizont von zehn Jahren wurde unter Berücksichtigung der Faktoren der Restlaufzeit der Mietverträge zum Stichtag (WALT von 8,9 Jahren), Mietverlängerungsoptionen, Bonität der Mieter, Planbarkeit der Finanzierung (Darlehensverträge mit Restlaufzeiten von 1 bis 9 Jahren) als zuverlässig planbar angesehen. Für darüber hinaus gehende Zeiträume liegen keine Unternehmensplanungen vor.
- die Planung erfolgte pro Objektgesellschaft und berücksichtigt die aktuelle bzw. die bereits geplante und kurzfristig umzusetzende steuerliche und gesellschaftsrechtliche Struktur.
- eine Veräußerung der Objektgesellschaften, soweit dies erfolgen sollte, wird erst nach Ende des Betrachtungszeitraums von 10 Jahren angenommen; eine Umkehrung der temporären Differenzen aus dem unrealisierten Bewertungsergebnis führt unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung zu einer künftigen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge

- Für das Geschäftsjahr 2015 wurde die Nichtausübung der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Grundstückskürzung auf Ebene von Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, unterstellt. Infolge der im Jahr 2016 erfolgten Umstrukturierung eines Teils der Objektgesellschaften von Kapital- in Personengesellschaften fällt die Aktivierung latenter Steuern für gewerbsteuerliche Verlustvorträge für diese Gesellschaften weg. Ab 2016 wird für Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, nunmehr auch die sogenannte erweiterte gewerbsteuerliche Grundstückskürzung unterstellt.
- Für die Bewertung im Geschäftsjahr 2016 wurde die Berücksichtigung der Rechtsform von Personengesellschaften für die Objektgesellschaften unterstellt, soweit die Objektgesellschaft keinen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen hat. Dies führt im Fall der Personengesellschaften dazu, dass lediglich die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge bei der Aktivierung der latenten Steuern berücksichtigt wurden. Im Fall der Kapitalgesellschaften werden aktive latente Steuern auf körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung bilanziert.

Weiterführende Erläuterungen zu den latenten Steuern sind in den Abschnitten 4.9 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 4.13 und 6.6 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* enthalten.

Rechtsstreitigkeiten

Der Konzern befindet sich in einem Rechtsstreit mit Finanzbehörden hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aus zwei Immobilienakquisitionen. Der Vorstand geht davon aus, dass für die unter Vorbehalt geleistete Grunderwerbsteuerzahlung ein werthaltiger Rückforderungsanspruch besteht, der innerhalb der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von EUR 5,2 Mio. aktiviert ist. Die Erfolgsaussichten stützt er auch auf die Würdigung der beauftragten steuerlichen Berater.

4.4 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 Stammkapi-

tal und der darüber hinausgehende Anteil des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Gruppen von Vermögenswerten und Schulden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

4.5 Fremdwährungsumrechnung

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

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

4.6 Erfassung von Umsatzerlösen

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

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

4.7 Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten

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

4.8 Finanzaufwendungen

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

4.9 Ertragsteuern

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

Tatsächliche Steuern

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

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

Latente Steuern

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

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

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

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

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

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuern- des 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 ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des Mutterunternehmens in Höhe von 31,925% herangezogen. Insoweit aufgrund der ab 2016 beabsichtigten Inanspruchnahme der gewerbesteuerlichen Steuerbegünstigungen für Immobiliengesellschaften keine gewerbesteuerlichen Erträge erwartet werden, erfolgte keine Berücksichtigung der Gewerbesteuerverlustvorträge bei der Aktivierung der latenten Steuern.

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

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

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

Bei der Feststellung der Höhe der tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen. Die Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über zukünftige Ereignisse enthalten. Neue Informationen können den Konzern veranlassen, seine Ermes-

sensentscheidungen bezüglich der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Diese Änderungen der Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

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

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

4.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

4.11 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

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

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

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

4.13 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

4.14 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

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

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

4.15 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

4.16 Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

4.18 Rückstellungen

Rückstellungen werden erfasst, wenn die Gesellschaft eine laufende rechtliche und faktische Verpflichtung infolge von Ereignissen der Vergangenheit hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und der

Betrag verlässlich geschätzt werden kann. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung wesentlicher Risiken und Unsicherheiten erforderlich ist.

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

4.19 Eigenkapital

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

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

5. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

5.1 Ergebnis aus der Vermietung

In TEUR	2016	2015
Mieterlöse	32.613	10.445
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-930	-550
Instandhaltungsaufwendungen	-441	-317
Sonstige Vermietungsaufwendungen	-1.446	-18
Summe	29.796	9.560

Die Mieterlöse enthalten Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

Im Segment „Büro“ werden ca. 18% (EUR 3,3 Mio) mit einer Mietpartei und im Segment „Einzelhandel“ ca. 24% (EUR 3,3 Mio.) und 11% (EUR 1,5 Mio) der Mieterlöse mit zwei Mietparteien erzielt.

Die Sonstigen Vermietungsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen für Asset- und Property-Management. 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	2016	2015
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	7.875	0
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	-7.076	0
Summe	799	0

Ausgewiesen wird das Ergebnis aus der Veräußerung der im Rahmen von Asset Deals veräußerten Immobilien in Frankfurt, Radebeul und Dresden. 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	2016	2015
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	29.469	57.728
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-256	-2.824
Summe	29.213	54.904

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 29.213 (2015: TEUR 54.904). Die Netto-Aufwertungsgewinne des Geschäftsjahres betreffen die Segmente Büro (TEUR 19.004) und Einzelhandel (TEUR 10.465). Die Netto-Abwertungsverluste entfallen vollständig auf das Segment Büro.

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

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

In TEUR	2016	2015
Erträge aus Aufhebungsvereinbarungen	494	630
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	345	128
Auflösung von Rückstellungen	127	46
Weiterbelastungen an Dritte	73	612
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen	0	83
Mietgarantie	0	672
Erträge aus vertraglichen Schutzklauseln	0	500
Übrige	415	341
Summe	1.454	3.012

Zu den Mietgarantien verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Nahestehenden Unternehmen und Personen in Abschnitt 7.3. Periodenfremde Erträge betragen TEUR 472 (2015: TEUR 674).

5.5 Personalaufwand

In TEUR	2016	2015
Löhne und Gehälter	4.266	1.382
Soziale Abgaben	310	148
Summe	4.576	1.530

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr wesentlich. Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 917 (2015: TEUR 38) enthalten (siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*).

Im Geschäftsjahr 2016 hat die WCM AG im Durchschnitt 26 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Vorstandsmitglieder) beschäftigt (2015: 11). Zum Stichtag hat der Konzern 27 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2015: 20). Davon sind im Asset und Property Management 7, 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	2016	2015
Forderungsverluste	3.645	0
Transaktionskosten für Immobilienerwerb	2.154	1.700
Kosten für abgebrochene Transaktionen	1.861	37
Rechts- und Beratungskosten	1.116	1.544
Abschluss- und Prüfungskosten	578	268
Kosten der Hauptversammlung	563	460
Werbekosten	377	183
Gebühren und Umlagen	313	122
Miet- und Leasingaufwendungen	251	405
Bewertungskosten	250	245
Aufsichtsratsvergütung	242	270
Reisekosten	226	171
Übrige	1.277	1.310
Summe	12.853	6.715

Die Forderungsverluste beinhalten im Wesentlichen einmalige Wertanpassungen in Höhe von TEUR 3.085 für ein Ankaufsportfolio und eine uneinbringliche Forderung aus einer vertraglichen Schutzklausel in Höhe von TEUR 500.

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. 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	2016
Abschlussprüfungsleistungen	328
Andere Bestätigungsleistungen	287
Sonstige Leistungen	10
<hr/>	
Summe	625

In den Abschlussprüfungsleistungen sind TEUR 32 für das Vorjahr sowie prüferische Durchsichten enthalten. Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen Prüfungsleistungen im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen und Prüfungen gemäß §293b AktG.

5.7 Finanzergebnis

In TEUR	2016	2015
Finanzerträge		
Zinserträge aus Darlehen an Nahestehende Personen	152	129
Zinserträge auf Steuerguthaben	209	7
Summe	361	136
Finanzaufwendungen		
Zinsen für Bankdarlehen	6.530	1.945
Darlehensamortisation	667	0
Zinsen für Darlehen Nahestehender Personen	28	267
Sonstige Zinsen	274	0
Summe	7.499	2.212
Finanzergebnis	-7.138	-2.076

Die Finanzerträge enthalten Zinserträge aus Umsatzsteuerguthaben sowie der Überzahlung der Grunderwerbsteuer aus einer Immobilienakquisition. Die Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen durch die Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Akquisitionen gestiegen. Die sonstigen Zinsen beinhalten einen einmaligen Zinsaufwand aus der Akquisition des Portfolios „North“ in Höhe von TEUR 263.

5.8 Ertragsteuern

Im Konzernjahresergebnis erfasste Steuern

In TEUR

	2016	2015
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufendes Jahr	400	722
Anpassung für Vorjahre	615	0
Summe	1.015	722
Latenter Steueraufwand		
Entstehung/Auflösung temporärer Differenzen	10.105	22.169
Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge (periodenfremd)	-5.928	-23.770
Summe	16.033	-1.601
Steueraufwand aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	17.048	-879

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der Steuersatz für das Mutterunternehmen 31,9 % (2015: 31,9 %). Dieser Steuersatz setzt sich aus dem Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,8% (2015: 15,8 %) und für Gewerbesteuer in Höhe von 16,1 % (2015: 16,1 %) zusammen.

Direkt im Eigenkapital erfasste Steuern

In TEUR	2016			2015		
	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Kosten der Eigenkapital- beschaffung	2.006	-627	1.37	7.210	-2.302	4.908

Überleitung auf den effektiven Steuersatz

In TEUR	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
Ergebnis vor Ertragsteuern		35.609		56.796
Steuern auf der Grundlage des inländi- schen Steuersatzes des Unternehmens	-31,9%	-11.359	-31,9%	-18.132
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1,6%	-570	-0,4%	-251
Steuerfreie Erträge	4,0%	1.424	0,3%	152
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter Verlustvorträge	18,9%	6.750	36,4%	20.702
Ausbuchung latenter Steuereffekte auf- grund der Veräußerung von Immobilien	-6,6%	-2.346	0,0%	0
Erfassung von latenten Steuereffekten aus der Änderung der gesellschaftsrechtli- chen Struktur in Personengesellschaften	-29,0%	-10.332	0,0%	0
Ertragsteuern Vorjahre	-1,7%	-615	0,0%	0
Sonstige latente Steuereffekte	0,0%	0	-2,8%	-1.592
Steueraufwand (-) / Steuerertrag (+) aus Ertragsteuern gemäß Gesamtergeb- nisrechnung		-47,9%		1,5%
		-17.048		879

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz während des Jahres

In TEUR	Stand zum 1. Januar 2016	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Ei- gen- kapital erfasst	Stand zum 31. Dezember 2016		
				Netto	Latente Steuer- an- sprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobi- lien	-19.974	-9.459	0	-29.433	0	-29.433
Kapitalrücklage / Transaktionskosten	141	-646	627	122	0	122
Steuerliche Verlust- vorträge	26.116	-5.928	0	20.188	20.188	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung Verrechnung der Steuern	6.283	-16.033	627	-9.123	20.188	-29.311
					-14.665	14.665
Steueransprüche (-schulden) netto					5.523	-14.646

2015

In TEUR	Stand zum 1. Januar 2015	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Ei- gen- kapital erfasst	Stand zum 31. Dezember 2015		
				Netto	Latente Steuer- an- sprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobi- lien	0	-19.974	0	-19.974	0	-19.974
Kapitalrücklage / Transaktionskosten	34	-2.195	2.302	141	141	0
Steuerliche Verlust- vorträge	2.346	23.770	0	26.116	26.116	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung Verrechnung der Steuern	2.380	1.601	2.302	6.283	26.257	-19.974
					-15.324	15.324
Steueransprüche (-schulden) netto					10.933	-4.650

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	2016	2015
Nicht erfasste latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	67.185	61.504

Steuerliche Verlustvorträge

In TEUR	2016	2015
Steuerliche Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	284.308	285.056
Steuerliche Verlustvorträge (Gewerbsteuer)	263.678	263.750

Die steuerlichen Verlustvorträge sind grundsätzlich unbegrenzt vortragsfähig. Zum 31. Dezember 2016 ist ein Betrag von TEUR 111.658 der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge sowie von TEUR 15.814 der gewerbsteuerlichen Verlustvorträge als aktive latente Steuer angesetzt. Sie können allerdings unter bestimmten Voraussetzungen anteilig (z.B. Vereinigung von über 25% bis 50% der Anteile bei einem Aktionär) oder vollständig (z.B. Vereinigung von über 50% der Anteile bei einem Aktionär) entfallen.

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	2016	2015
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	15.798	54.292
Zinsaufwendungen auf Pflichtwandelanleihen (nach Steuern)	-19	-28
Gewinn, den Stammaktionären zurechenbar	15.779	54.264

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)

in Tausend Aktien	2016	2015
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	120.773	33.783
Ausgegebene Aktienoptionen (Vorstand) zum 1. Januar	2.000	0
Auswirkungen von ausgegebenen Pflichtwandelanleihen	568	911
Auswirkungen von Sachkapitalerhöhungen	5.342	0
Auswirkungen der Ausgabe von Aktien	0	40.761
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Vorstand)	0	167
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	128.684	75.622

Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,12	0,72
---	-------------	-------------

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (verwässert)

In Tausend Aktien	2016	2015
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	128.684	75.622
Ausgegebene Aktienoptionen (Mitarbeiter) zum 1. Januar	500	0
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Vorstand)	526	0
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen (Mitarbeiter)	25	42
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	129.734	75.664

Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,12	0,72
---------------------------------------	-------------	-------------

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.

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

2015	<u>Vorstand</u>	<u>Mitarbeiter</u>
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	2,420	2,420
Ausübungspreis (gewichteter Durchschnitt in EUR)	1,750	1,820
Erwartete Volatilität	39,85 %	39,85 %
Laufzeit	6 Jahre	6 Jahre
Dividendenrendite	4,06 %	4,06 %
Risikoloser Zinssatz	- 0,08 %	- 0,08 %
Beizulegender Zeitwert	EUR 0,766	EUR 0,738

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 ermittelt. 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
Dividendenrendite	3,92 %	5,12 %
Risikoloser Zinssatz	-0,29 %	-0,22 %
Beizulegender Zeitwert (gewichteter Durchschnitt in EUR)	0,913	0,653

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	2016		2015	
	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis	Anzahl Optionen	gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis
Zum 1. Januar ausstehend	2.500.000	EUR 1,764	-	-
während des Berichtsjahres				
- gewährt	980.000	EUR 2,167	2.500.000	EUR 1,764
- verwirkt	-	-	-	-
- ausgeübt	-	-	-	-
- verfallen	-	-	-	-
Zum 31. Dezember ausstehend	3.480.000	EUR 1,877	2.500.000	EUR 1,764
Zum 31. Dezember ausübbar	-	-	-	-

Die zum 31. Dezember 2016 ausstehenden Optionen haben einen durchschnittlichen Ausübungspreis zwischen EUR 1,75 und EUR 2,31 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 5,06 Jahren. Der erfasste Personalaufwand im Geschäftsjahr 2016 aus der Gewährung von Aktienoptionen beträgt TEUR 917 (2015: TEUR 38).

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013	11.136

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

6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Altersstruktur:

In TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Mietforderungen	146	309
<i>Zum Stichtag in folgenden Zeitbändern fällig:</i>		
<i>Noch nicht fällig</i>	3	73
<i>Seit bis zu einem Monat fällig</i>	0	219
<i>Seit mehr als einem Monat fällig</i>	143	17
Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen	-15	0
Summe	131	309

6.3 Zum Verkauf gehaltene Immobilien

In TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	4.185

Die zum Stichtag des Vorjahres unter diesem Posten ausgewiesenen Büroimmobilien in Dresden und Frankfurt am Main wurden im Berichtsjahr veräußert.

Auf Grund der Neueinschätzung der Verwendungsabsicht erfolgte zum 30. September 2016 eine Umbuchung einer Immobilie in Radebeul in die langfristig als Finanzinvestition gehal-

tenen Immobilien. Aus der erstmaligen Fair-Value-Bilanzierung der Immobilie resultierte ein Bewertungsgewinn von TEUR 810.

6.4 Andere finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Darlehen an Nahestehende Unternehmen und Personen	6.469	81	3.192	124
Abgrenzungsposten für mietfreie Zeiten	379	35	0	0
Kauttionen	0	70	0	50
Summe	6.848	186	3.192	174

6.5 Sonstige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Nicht abgerechnete Betriebskosten	0	7.559	0	2.611
Notaranderkonten	0	6.793	0	1.500
Grunderwerbsteuerüberzahlung	0	5.157	0	4.950
Baukostenzuschuss	403	0	0	0
Steuerforderungen	0	193	0	1.200
Forderung aus Sicherungsreserve	0	0	0	1.710
Forderung aus vertraglicher Schutzklausel	0	0	0	500
Übrige Vermögenswerte	0	1.702	0	2.171
Summe	403	21.404	0	14.642

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

Die Notaranderkonten enthalten Anzahlungen für Immobilienerwerbe.

6.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2016 53 Objekte, die sich wie folgt auf die Immobiliensegmente der WCM AG verteilen:

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	324.031	662.073

31.12.2015			
Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche m ²	beizulegender Zeitwert TEUR
Büro	13	120.830	333.700
Einzelhandel	33	102.701	150.546
Sonstige	1	68.432	17.300
Summe	47	291.963	501.546

Die WCM AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating-Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten Netto-Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr TEUR 32.613 (2015: TEUR 10.445).

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 17 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestandes (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 8,9 Jahre.

Zum **31. Dezember 2016** stehen die folgenden künftigen Netto-Mindestleasingzahlungen im Rahmen von bis dahin unkündbaren Leasingverhältnissen aus:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Bis zu einem Jahr	38.821	31.652
Länger als ein Jahr und bis zu fünf Jahren	141.290	114.507
Länger als fünf Jahre	161.092	147.375
Summe	341.203	293.534

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 2.312. Für leer stehende Teile von Immobilien betragen diese Aufwendungen TEUR 505.

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Zum 31. Dezember 2016 wurden durch den unabhängigen Immobiliengutachter Cushman & Wakefield alle Objekte einheitlich bewertet. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend der International Valuation Standards (IVS) sowie der Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt und entspricht demnach dem geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit 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 13 Jahren eine detaillierte Cash-

flow-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. (2015: 2,00% p.a.) angenommen.

Der Rohertrag der vertraglich vermieteten Flächen wurde unter Berücksichtigung der jeweils vertraglich vereinbarten Mindestrestlaufzeiten (ohne Berücksichtigung von möglichen mieteseitigen Verlängerungsoptionen), möglichen Staffelmietvereinbarungen und Wertsicherungsmodalitäten erfasst und angesetzt. Insgesamt belaufen sich die vertraglichen Mieteinkünfte (Istmieten) für das Gesamtportfolio auf EUR 38,8 Mio p. a. (2015: 31,7 Mio p.a.).

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

Aus den angesetzten (nominalen) Marktmieten entsprechend den verschiedenen Flächenqualitäten wurde insgesamt ein marktüblicher Rohertrag von rund EUR 39,9 Mio p. a. (2015: 32,7 Mio p.a.) ermittelt. Das Marktmietwachstum wurde explizit mit 2,0% p.a. (2015: 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. bis 14. 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 3,0% und 7,0% (2015: 3,0% und 8,75%).

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

Die nicht umlegbaren Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden diese Kosten i.d.R. durch den Mieter neben der Miete getragen. Im Rahmen der Bewertung wurden die nicht durch die Mieter getragenen, anteiligen Betriebskosten durch einen Ansatz von 0,5% bis 1,0% (2015: 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 3,9 % (2015: 5,9%).

Die Verwaltungskosten umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –durchführung. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Im Rahmen der Bewertung wurden die genannten Verwaltungskosten durch einen Ansatz von 1,0% bis 3,0% (2015: 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 (2015: EUR 3,50 bis EUR 8,00), EUR 20,00 bis EUR 25,00 pro Innenstellplatz (2015: EUR 25,00) und EUR 5,00 bis EUR 15,00 pro Außenstellplatz (2015: EUR 5,00 bis EUR 15,00) im Jahr berücksichtigt.

Für die bei Mieterwechsel anfallenden Ausbaurkosten wurden wie im Vorjahr pauschale Ansätze von 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 3,50% und 6,25% (2015: 3,75% und 8,25%).

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

Bewertungsparameter	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
		in €	in %
Marktmiete	+5%	17.908.574	2,8%
	-5%	-18.834.329	-2,8%
Verwaltungskosten	+10%	-1.455.593	-0,2%
	-10%	529.834	0,2%
Instandhaltungskosten	+10%	-4.270.556	-0,6%
	-10%	3.344.792	0,6%
Inflationsrate	1% Punkte	20.933.815	3,2%
	-1% Punkte	-12.178.670	-1,8%
Marktwachstum	1% Punkte	29.635.384	4,5%
	-1% Punkte	-28.250.127	-4,2%
Diskontierungs- und Kapitalisierungszins	25 Basispunkte	-30.856.092	-4,6%
	-25 Basispunkte	32.876.511	5,0%

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

In TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
Nettobuchwert zum 1.1.2015	17.337	3.086	20.423
Zugänge	426.219	0	426.219
Umbuchungen	3.086	-3.086	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	54.904	0	54.904
Nettobuchwert zum 31.12.2015 / 1.1.2016	501.546	0	501.546
Zugänge	148.051	0	148.051
Abgänge	16.737	0	16.737
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	29.213	0	29.213
Nettobuchwert zum 31.12.2016	662.073	0	662.073

6.7 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 1.1.2015	0	0
Zugänge	114	114
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2015 / 1.1.2016	114	114
Zugänge	147	147
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2016	261	261
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2015	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	11	11
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2015 / 1.1.2016	11	11
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	54	54
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	65	65
Nettobuchwert zum 31.12.2015	103	103
Nettobuchwert zum 31.12.2016	196	196

6.8 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert.

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

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

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 1.1.2015	445	38	0	483
Zugänge	833	3.748	53	4.634
Abgänge	46	19	0	65
Anschaffungskosten zum 31.12.2015 / 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	182	3.941	392	4.515
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2015	0	0	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	271	77	0	348
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2015 / 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	67	952	0	1.019
Nettobuchwert zum 31.12.2015	961	3.690	53	4.704
Nettobuchwert zum 31.12.2016	115	2.989	392	3.496

* Die Umbuchungen enthalten im Wesentlichen Umgliederungen in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

6.9 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 Risikorichtlinie, 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.

In Zusammenarbeit mit externen Beratern wurden im Berichtsjahr regelmäßig Risikomatrix und Risikofrüherkennungssystem aktualisiert und Risiken identifiziert. Darüber hinaus wurden weitere konkrete Maßnahmen ergriffen: Mitarbeiterbefragung, Risikomitigation, ggf. Expertenbefragung, Reporting etc. sowie die damit einhergehenden Dokumentationen.

Mit dem weiteren Wachstum des Konzerns ist ein weiterer Ausbau geplant. Aufgrund weniger Hierarchieebenen ist die Organisation durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

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

Kapitalmanagement

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

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

Der Konzern überwacht das Kapital mithilfe eines Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (einschließlich der 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	31.12.2016	31.12.2015
Gesamte Schulden	394.340	281.342
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013	11.136
Nettoschulden	384.327	270.206
Eigenkapital	315.933	269.582
Nettoschulden im Verhältnis zum Eigenkapital	1,22	1,00

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 Kapitalbeträgen.

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	Pauschale Wertberichtigungen	Gesamte Wertberichtigungen
Stand zum 1.1.2015	0	0	0
Erfasster Wertminderungsaufwand	0	0	0
Abgeschriebene Beträge	0	0	0
Stand zum 31.12.2015 / 1.1.2016	0	0	0
Erfasster Wertminderungsaufwand	15	0	0
Abgeschriebene Beträge	0	0	0
Stand zum 31.12.2016	15	0	0

Marktrisiko

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

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

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

Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, die in Zusammenhang mit ihren finanziellen Verbindlichkeiten eingegangenen Verpflichtungen durch Bereitstellung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Die Herangehensweise der Gesellschaft im Hinblick auf das Liquiditätsmanagement besteht darin, im Rahmen des Möglichen, sicherzustellen, dass

sie stets über ausreichende Liquidität verfügt, um ihren Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nachzukommen, sowohl unter normalen als auch unter Stressbedingungen, ohne unannehm- bare Verluste zu verursachen oder eine Schädigung der Reputation der Gesellschaft zu riskie- ren.

Kurzfristige Kreditlinien wurden bisher nicht vereinbart.

Aus der Geschäftstätigkeit war 2016 im Saldo ein Mittelabfluss in Höhe von insgesamt TEUR 1.123 zu verzeichnen (2015: TEUR 8.240). Dieser ist im Wesentlichen auf die Aus- zahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 89.345 (2015: TEUR 347.658) und die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 54.746 (2015: TEUR 7.587) zurückzuführen. Zur Finanzierung wurden durch die Aufnahme von Darlehen TEUR 120.370 (2015: TEUR 192.173) an Liquidität zugeführt. Aus der betrieblichen Tätig- keit konnte im Wesentlichen auf Grund der Mieteinnahmen ein Zufluss in Höhe von TEUR 21.339 (2015: Abfluss in Höhe von TEUR 2.586) 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 beizulegen- den Zeitwert darstellt.

	Buchwert zum 31.12.2016
In TEUR	Kredite und Forderungen
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.437
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	21.404
Summe	38.985

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

	Buchwert zum 31.12.2015
In TEUR	Kredite und Forderungen
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	309
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.366
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.642
Summe	29.453

Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden	Sonstige finanzielle Schulden
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.070
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	264.131
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.663
Summe	274.864

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	31.12.2016	31.12.2015
Finanzielle Verbindlichkeiten	361.864	264.131
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.013	11.136
Finanzielle Nettoverbindlichkeiten	351.851	252.995
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	662.073	501.546
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	4.185
Immobilienwert	662.073	505.731
Net-Loan-to-Value (LTV) in %	53,1	50,0

Andere finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Gesicherte Bankdarlehen	338.358	22.162	186.756	44.176
Darlehen von nahestehenden Personen	0	0	462	0
Fair-Value-Anteil der Garantie-Dividenden an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	1.337	0	597	0
Erhaltene Kautionen	0	7	0	8
Kaufpreisverbindlichkeit Portfolio „North“	0	0	0	32.132
Summe	339.695	22.169	187.815	76.316

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

Konditionen- und Verbindlichkeitspiegel

	Wäh- rung	nomina- ler Zins- satz	Tilgung	Laufzeit bis	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
In TEUR						
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,33	1,50	2025	62.622	63.581
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,99	3,00	2019	42.875	44.239
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,14	2,50	2023	35.085	36.000
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,32	3,00	2022	34.660	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,89	1,75	2022	34.643	35.255
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,51	-	2022	32.305	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,10	-	2021	25.500	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	3,00	3,00	2022	20.856	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,58	3,00	2019	19.281	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,89	1,75	2022	14.249	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	2,00	3,00	2025	13.978	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,65	-	2017	7.620	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,31	-	2017	7.518	7.518
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,45	4,17	2022	6.511	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,38	-	2019	4.059	4.059
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	1,38	-	2019	1.090	0
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	4,50	61,72	2020	0	1.437
Gesichertes Bankdarlehen	EUR	6,08	30,81	2018	0	462
Gesicherte Bankdarlehen	EUR	s.u.	s.u.	s.u.	0	39.652
Darlehen von nahestehen- den Personen	EUR	6,16	30,81	2018	0	231
Darlehen von nahestehen- den Personen	EUR	6,16	30,81	2018	0	231
Agien	EUR	-	-	-	-2.332	-1.271
Verzinsten Darlehen					360.520	231.394

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 470.328. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit Nominalzinssätzen zwischen 1,10 % und 3,00 % (gewogener Durchschnitt rund 2,0 %; 2015: rund 2,1 %) verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten insgesamt beinhalten kein wesentli-

ches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich zu mehr als 90 % um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt.

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

6.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten

In TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus Vermietung	0	820	0	71
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	0	4.244	0	4.728
Abgrenzung	0	861	0	1.271
	0	5.925	0	6.070
Sonstige Verbindlichkeiten				
Betriebskostenvorauszahlungen	0	7.515	0	2.804
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	0	668	0	1.564
Erhaltene Vorauszahlungen	0	126	0	90
Übrige	0	843	0	205
	0	9.152	0	4.663
Summe	0	15.077	0	10.733

6.11 Sonstige Rückstellungen

In der folgenden Tabelle sind die sonstigen Rückstellungen aufgeführt.

In TEUR	Anfangs- bestand	Inanspruch- nahme	Auflö- sung	Zufüh- rung	End- bestand
Art der Rückstellung	01.01.2016				31.12.2016
Steuerrückstellungen	736	244	7	398	884
Rückstellungen für Perso- nalkosten	224	224	0	744	744
Abschluss- und Prüfungs- kosten	337	201	119	381	399
Aufsichtsratsvergütung	270	128	0	238	380
Hauptversammlung	130	130	0	270	270
Übrige	131	129	2	77	77
Summe	1.828	1.055	127	2.107	2.753

Die Steuerrückstellungen umfassen Rückstellungen für Körperschaftsteuer (TEUR 234) und Gewerbesteuer (TEUR 650).

Die Rückstellungen für Personalkosten betreffen überwiegend variable Vergütungsbestandteile (TEUR 645) und noch nicht genommenen Urlaub (TEUR 93).

Die übrigen Rückstellungen wurden vorwiegend für Kosten der Verwaltung gebildet.

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

6.12 Eigenkapital

Grundkapital

	In TEUR
1. Januar 2015	33.783
Barkapitalerhöhung	+86.990
31. Dezember 2015	120.773
<hr/>	
1. Januar 2016	120.773
Sachkapitalerhöhung durch Einbringung	+10.000
Kapitalerhöhung durch Wandelanleihe	+1.192
<hr/>	
31. Dezember 2016	131.965

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt TEUR 131.965 (Vorjahr: TEUR 120.773) und ist eingeteilt in 131.964.552 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum größten Teil in Streubesitz befinden.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 20. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem Genehmigten Kapital durch Sacheinlagen (Einzelhandelszentrum Straubing) um TEUR 10.000 zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 21. Juni 2016.

Die Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals: Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin), hat ihr Wandlungsrecht bezüglich der Pflichtwandelanleihe mit Nennbetrag von TEUR 1.800 am 1. Juli 2016 ausgeübt. Bei dem vereinbarten Wandlungspreis von EUR 1,51 je Stückaktie ergaben sich 1.192.052 nennwertlose Stückaktien, die am 12. Juli 2016 an die Invivo Capital GmbH, Berlin, ausgegeben wurden. Die Eintragung dieser Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 1.192 in das Handelsregister erfolgte am 3. März 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 er-

folgte. 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 2016 erfolgten Kapitalerhöhungen beträgt der aus allen vorgenannten genehmigten Kapitalien noch zur Verfügung stehende Restbetrag per 31. Dezember 2016 TEUR 65.369.

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.

Kapitalrücklage

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

	In TEUR
1. Januar 2015	13.775
Einlagen in die Kapitalrücklage	+92.986
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-30.395
<i>davon für Transaktionskosten der Barkapitalerhöhungen</i>	<i>-4.908</i>
31. Dezember 2015	76.366
1. Januar 2016	76.366
Einlagen in die Kapitalrücklage	+18.608
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-1.379
<i>davon für Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen</i>	<i>-1.379</i>
31. Dezember 2016	93.595

Der Konzern hat im Vorjahr in Höhe von TEUR 25.487 die Kapitalrücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages und des Verlustvortrages der WCM AG verwandt. Die Einlagen stammen aus den Kapitalerhöhungen, davon entfallen im Geschäftsjahr 2016 auf die Sachkapitalerhöhung TEUR 18.000 und auf die Wandelanleihe TEUR 608. Die Entnahmen des Geschäftsjahres wurden für Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen getätigt.

Rücklage für Wandelanleihen

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

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

Diese Schulden wurden, da es sich um eine Pflichtwandelanleihe handelt, in der Rücklage für Wandelanleihen erfasst. Zum Zeitpunkt der Wandlung am 1. Juli 2016 erfolgte eine Umgliederung in Grundkapital (TEUR 1.192) und Kapitalrücklage (TEUR 608).

Gewinnrücklage

Für die zu erdienenden Aktienoptionen des Vorstandes und ausgewählter Mitarbeiter werden rätierlich Rücklagen gebildet. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 917 (2015: TEUR 38) in die Gewinnrücklagen eingestellt (siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütung*).

Die Entnahme von TEUR 739 (2015: 598) TEUR aus der Gewinnrücklage wurde für den Fair Value-Anteil der Garantiedividenden auf Grund des Abschlusses eines Ergebnisabführungsvertrages an die Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften Greenman 1 D GmbH, River Düsseldorf Immobilien GmbH und River Frankfurt Immobilien GmbH getätigt. In gleicher Höhe wurde eine finanzielle Verbindlichkeit gebildet (siehe Abschnitt 6.9 *Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement*).

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 2017 bis zum 31. Januar 2020 beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlung netto TEUR 694.

Für eine verbleibende Laufzeit von zwei bis drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 92.

7.2 Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Mit Vertrag vom 9. Mai 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. Derzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass sie aus dieser vertraglichen Zusage nicht in Anspruch genommen wird.

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

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

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

a) Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasst:

TEUR	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	1.548	478
Abfindungen	0	38
Anteilsbasierte Vergütungen	730	1.532
	2.278	2.048

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 2016 betragen insgesamt TEUR 2.278 (2015: TEUR 2.048) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Aktive Vorstandsmitglieder				Ehemalige Vorstandsmitglieder			
	Stavros Efremidis CEO		Ralf Struckmeyer CFO		Frank Roseen CIO/CFO		Dr. Manfred Schumann	
Eintrittsdatum	25.9.2014		5.5.2016		1.9.2015			
Austrittsdatum					5.5.2016		12.2.2015	
In TEUR	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<u>Erfolgsunabhängige</u>								
<u>Komponenten</u>								
Festvergütung	500	300	169	0	210	120	0	23
Nebenleistungen	2	0	11	0	66	35	0	0
Abfindungen	0	0	0	0	0	0	0	38
	502	300	180	0	276	155	0	61
<u>Erfolgsabhängige</u>								
<u>Komponenten</u>								
Einjährige variable Vergütung	300	0	140	0	0	0	0	0
Prämie	150	0	0	0	0	0	0	0
	450	0	140	0	0	0	0	0
<u>Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung</u>								
Gewährte Aktienoptionen (in 1.000 Stück)	0	2.000	400	0	400	0	0	0
Beizulegender Zeitwert*	0	1.532	342	0	388	0	0	0
Gesamtbezüge	952	1.832	662	0	664	155	0	61

* Der beizulegende Zeitwert steht in Abhängigkeit der Kursentwicklung und Ausübungsentscheidung.

Die gewährten Aktienoptionen haben eine Restlaufzeit von durchschnittlich 5,06 Jahren. Zu den Angaben zu den anteilsbasierten Vergütungen siehe Abschnitt 5.10 *Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen*.

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

Die aktiven Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2016 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 223 (2015: TEUR 129) erhalten. Die Rückstellung für in den Folgejahren auszahlende Vergütungen für das Erreichen von Unternehmenszielen beträgt TEUR 142 (2015: TEUR 135). Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 5 (2015: TEUR 3) erstattet.

Die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2016 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 0 (2015: TEUR 5) erhalten.

d) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern

Der Vorstandsvorsitzende Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 2,6 % der Aktien der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten folgende Stückzahlen an Aktien:

- Herr Rainer Laufs: 10.000 Aktien
- Herr Bernd Günther: 35.800 Aktien
- Herr Karl Ehlerding: 2.267.475 Aktien
- Frau Nicola Sievers: 36.000 Aktien
- Herr Arthur Wiener: 65.000 Aktien

e) Geschäftsvorfälle mit dem Aufsichtsrat

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.

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

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

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	
	2016	2015	2016	2015
Darlehen*	462	6.560	0	462
Zinsaufwand aus Darlehen*	9	267	0	0
Erträge aus Mietgarantie**	0	672	0	0
Veräußerungen***	13.840	0	1.200	0
Zinserträge***	62	0	2	0

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

Darlehensverbindlichkeiten 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.

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

** Ein Aufsichtsratsmitglied hatte dem Tochterunternehmen Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven, („SOI KG“) eine Mietgarantie abgegeben, die einen etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2020 in vollem Umfang abdeckte. Die Mietgarantie wurde im Geschäftsjahr 2016 nicht in Anspruch genommen. Mit Veräußerung der SOI KG (s.u.) erlosch die Mietgarantie.

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

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) Weitere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

TEUR Geschäftsvorfall	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2016	2015	2016	2015
Pflichtwandelanleihe*	0	1.800	0	1.800
Zinsen Pflichtwandelanleihe*	19	28	0	0
Darlehen an Minderheits- gesellschafter **	5.963	55.359	4.943	3.202
Zinsen Darlehen an Minder- heitsgesellschafter **	85	129	75	113
Darlehen an nahestehende Unternehmen ***	325	0	325	0
Zinsen Darlehen an naheste- hende Unternehmen ***	5	0	5	0

* Der Vorstandsvorsitzende Stavros Efremidis ist Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin), die den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften vermittelt hatte. Für die Vermittlung wurde vertraglich am 8. August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart. Die Verbindlichkeit wurde am 23. März 2015 in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt. Das Wandlungsrecht wurde am 1. Juli 2016 ausgeübt (siehe Abschnitt 0 *Eigenkapital*).

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

Kraus Beteiligungsgesellschaft mbH, Eltville/Rhein-Rauenthal:

- Darlehen TEUR 849/zum 31. Dezember 2016 TEUR 867; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar
- Darlehen: TEUR 1.400/zum 31. Dezember 2016 TEUR 1.416; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 5 Jahre

- Darlehen: TEUR 222/zum 31. Dezember 2016 TEUR 227; Zinssatz 2,5% p.a.; Restlaufzeit 4 Jahre
- Darlehen: TEUR 275/zum 31. Dezember 2016 TEUR 281; Zinssatz 2,5% p.a.; Restlaufzeit 4 Jahre
- Darlehen: TEUR 1.360/zum 31. Dezember 2016 TEUR 1.363; Zinssatz 2,2% p.a.; Restlaufzeit 5 Jahre

River Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main

- Darlehen: TEUR 810/zum 31. Dezember 2016 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 Vorstandsmitglieds Ralf Struckmeyer)

- Darlehen: TEUR 1.048/zum 31. Dezember 2016 TEUR 36; Zinssatz 2,5% p.a., Restlaufzeit unbegrenzt, jedoch vom Darlehensgeber mit sofortiger Wirkung kündbar

Zum Stichtag betragen die Darlehen inklusive Zinsen insgesamt TEUR 5.018.

*** 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. Zum Stichtag betrug der Saldo inklusive Zinsen TEUR 330.

Alle ausstehenden Salden mit diesen nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der 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.

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

DIC OF RE 2 GmbH Frankfurt am Main, Deutschland und Herr Gerhard Schmidt, Deutschland haben uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 8. März 2017 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10%-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 7. März 2017 über Folgendes informiert:

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

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

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 88.329 m² zu einem Nettokaufpreis von rund TEUR 100.000 erworben. Das Portfolio („MIA I“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 7.600 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT)

von 5,5 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Bankdarlehen in Höhe von rund TEUR 100.000. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 31. 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 rund 12.303 m² zu einem Nettokaufpreis von TEUR 21.000 erworben. Das Objekt („MIA II“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 1.400 bei einem Vermietungsstand von 97% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,6 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 13 Mio. Euro. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe beträgt 1,5%, mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2017. Ferner sieht die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM Aktien vor. Der Wandlungspreis für die Aktien beträgt 2,90 Euro. Die verbleibende Differenz wurde mit Barmitteln in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro beglichen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16. Februar 2017.

Auf Grund der Stimmrechtsmitteilung vom 8. März 2017, wonach der DIC OF RE 2 GmbH seit dem 7. März 2017 25,95% der Aktien und damit mehr als 25% der Anteile der WCM AG zuzurechnen sind, besteht die Wahrscheinlichkeit, dass damit einhergehend auf den 31. Dezember 2016 bestehende steuerliche Verlustvorträge der WCM AG per 7. März 2017 anteilig in Höhe von 25,95% untergegangen sind und insoweit zukünftig nicht mehr für eine Verlustverrechnung genutzt werden können, soweit nicht stille Reserven - insbesondere aus den Immobilien - nachgewiesen werden können.

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

Vorstand

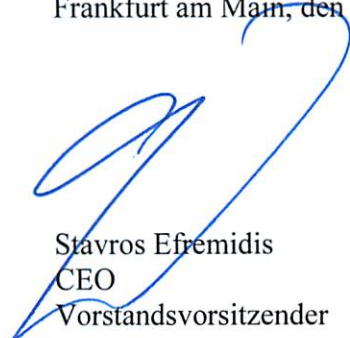
Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Stavros Efremidis Vorsitzender des Vorstands, Berlin	Immobilienkaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG, Wien, Österreich • Aufsichtsratsvorsitzender der Verwaltung Tophi Warenhandel AG, Ostrau • Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin • Geschäftsführer der Invivo Management GmbH, Berlin • Geschäftsführer der Invivo Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin
Ralf Struckmeyer Mitglied des Vorstands seit dem 5. Mai 2016; Frankfurt am Main	Dipl.-Kaufmann	
Frank Roseen Mitglied des Vorstands bis zum 5. Mai 2016, Berlin	Immobilienkaufmann	

Aufsichtsrat

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Rainer Laufs, Kronberg (Vorsitzender)	Selbständiger Unternehmensberater	Aufsichtsratsmandate: <ul style="list-style-type: none">• Petrotec AG, Düsseldorf (Vorsitzender)• Mediaclin AG, Offenburg• Asklepios Kliniken GmbH, Hamburg• Asklepios Kliniken Verwaltungsgesellschaft mbH, Königstein/Taunus Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none">• Mitglied des Verwaltungsbeirats für das Segment „Industrial“ der Bilfinger SE, Mannheim
Bernd Günther, Hamburg (Stellvertretender Vorsitzender)	Kaufmann, Geschäftsführer der Iduna Hall Verwaltungs GmbH, Hamburg	Aufsichtsratsvorsitzender: <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 Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none">• Mitglied des Börsenrats der Börse Hamburg und Hannover
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 Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none">• Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main• Verwaltungsrat, German Dry Docks GmbH & Co. KG, Bremerhaven

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Thomas Hechtfischer (bis zum 30. November 2016), Bochum	Rechtsanwalt	Geschäftsführer der: <ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V., Düsseldorf Sonstige Mandate: <ul style="list-style-type: none"> • Beirat der Finanzmarktwächter, Berlin
Nicola Sievers, Hamburg	Geschäftsführerin der ICC Inner Circle Consultants - Sievers GmbH, Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> • Beirätin der Deposit Solutions GmbH, Hamburg
Arthur Wiener, Frankfurt am Main	Selbständiger Immobilienkaufmann und Projektentwickler	Geschäftsführer der: <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 31. März 2017



Stavros Efremidis
CEO
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
CFO
Vorstand

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

Zusammengefasster

Lagebericht

**zum Jahres- und Konzernabschluss
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember 2016**

Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns	3
1.1. Geschäftsmodell des Konzerns.....	3
1.2. Struktur des Konzerns.....	5
1.3. Ziele und Strategien	7
1.4. Steuerungssystem.....	11
2. Wirtschaftsbericht	13
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung.....	13
2.2. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	17
3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft	27
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht.....	31
4.1. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung	31
4.2. Risikomanagementsystem	33
4.3. Risikobericht und Einzelrisiken.....	36
4.4. Chancen.....	40
4.5. Prognosebericht	41
5. Corporate Governance.....	43
6. Vergütungsbericht.....	46

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 2016 dynamisch entwickelt hat und sich durch gezieltes Wachstum und eine hohe Selektivität bei den zu erwerbenden Objekten auszeichnet.

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 53 gewerbliche Objekte, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie als Investitionsanlagen gehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2016 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 8,9 Jahren (im Vorjahr 9,4), FFO I (operatives Ergebnis) in Höhe von EUR 18,0 Mio. (im Vorjahr EUR 7,9 Mio.) sowie einem bewerteten Portfolio in Höhe von EUR 662 Mio. (im Vorjahr ca. EUR 506 Mio.) und 53 Objekten (im Vorjahr 49), kann der WCM Konzern seine eindrucksvolle Wachstumsgeschichte fortschreiben.

Der Konzern verfügt über Verlustvorträge bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer, die nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens im Oktober 2010 zunächst den wesentlichen Vermögensbestand darstellten. Daraus ergeben sich zukünftige Ertragsvorteile für die Gesellschaft und die Investoren.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2016 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 284,3 Mio. bezüglich Körperschaftsteuer und EUR 263,7 Mio. bezüglich Gewerbesteuer. Die Nutzungsdauer der Verlustvorträge ist nicht begrenzt. Bis zum 31. Dezember 2016 bestand kein bedeutsames Risiko des Verlustes der Verlustvorträge. Nach dem Bilanzstichtag hat sich das Risiko bedingt durch eine Anteilserhöhung eines Aktionärs signifikant erhöht (siehe Nachtragsbericht im Anhang).

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 SDAX notiert. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2016 wurde nach den Regelungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

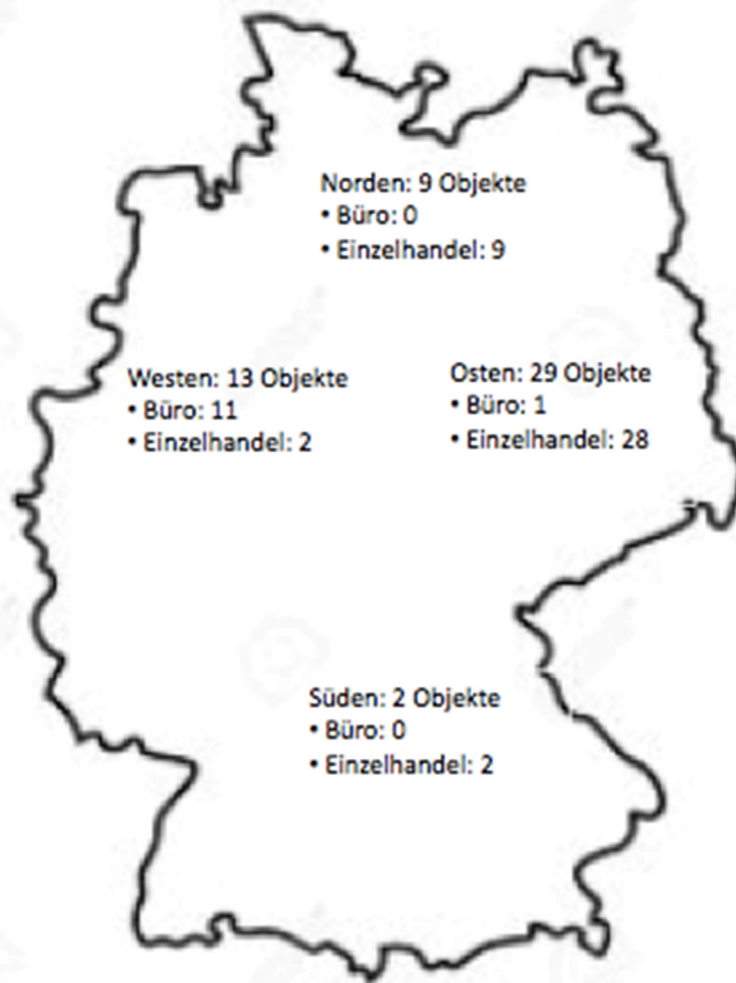
1.2. Struktur des Konzerns

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 35 Gesellschaften.

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

Geografische Aufgliederung des Portfolios



Aufgegliedert nach Segmenten ergibt sich folgende Übersicht:

Segment	Anzahl	Vermietbare Fläche	beizulegender Zeitwert
		m ²	TEUR
Büro	12	113.985	353.500
Einzelhandel	41	210.046	308.573
Summe	53	324.031	662.073

1.3. Ziele und Strategien

Der Schwerpunkt der Unternehmensstrategie liegt auf dem Erwerb und der Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den 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 5,5%-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 2016 wurde der Wachstumskurs fortgesetzt sowie wertschöpfende Maßnahmen umgesetzt. Insgesamt wurden Kaufverträge mit einem Immobilienvolumen von ca. EUR 244 Mio. abgeschlossen, wovon EUR 144 Mio. im Jahr 2016 übergegangen sind. Des Weiteren wurden im Rahmen des aktiven Property und Asset Managements vier nicht strategische Objekte veräußert sowie Mietverträge verlängert und neu abgeschlossen. Diese Anpassungen in Form von vier Verkäufen (davon drei aus dem Vorratsvermögen, zwei mit Nutzen-Lasten-Wechsel in 2016) sowie sechs zusätzlich erworbenen Immobilien führten dazu, dass zum Ende des aktuellen Geschäftsjahres 53 Objekte Bestandteil des Gesamtportfolios sind.

Akquisitionen 2016: closed				
Portfolio	Stadt	Segment	Fläche in qm	Marktwert in EUR zum 31.12.2016
Handelsmärkte	Göppingen	Einzelhandel	13.481	24.400.000
Handelsmärkte	Straubing	Einzelhandel	35.104	55.500.000
Neo	Glauchau	Einzelhandel	14.108	18.400.000
Neo	Aschersleben	Einzelhandel	15.959	23.200.000
Neo	Ludwigsfelde	Einzelhandel	12.612	19.900.000
Neo	Wittenberge	Einzelhandel	9.811	8.920.000
Summe			101.075	150.320.000

Kontrahierte Objekte 2016		
Stadt	Segment	Fläche in qm
Ellwangen	Einzelhandel	33.805
Halle	Einzelhandel	31.309
Schönebeck	Einzelhandel	25.360
Summe		90.474

Verkäufe 2016:			
Portfolio	Stadt	Segment	Fläche in qm
SOI Seebeck Offshore Industriepark	Bremerhaven	Sonstige	68.432
North	Frankfurt	Büro	2.860
North	Radebeul	Einzelhandel	5.383
North	Dresden	Büro	1.274
Summe			77.949

Durch die vorgenommenen Transaktionen sowie die Marktentwicklung weist der Bestand einen Marktwert von rund EUR 662 Mio. (im Vorjahr EUR 506 Mio.) aus.

Die angestrebten Ziele sind im Berichtszeitraum durch mehrere Transaktionen umgesetzt und erreicht worden. Der WCM Konzern verfolgte dabei entsprechend der o.g. Investitionskriterien die Strategie, Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern zu identifizieren, diese zu einem unter dem Marktpreis liegenden Kaufpreis zu erwerben.

Der WCM Konzern hat das Ziel, mittelfristig ein Immobilienportfolio von rund EUR 1 Mrd. aufzubauen. Das langfristige Ziel ist es, eine der erfolgreichsten auf Gewerbeimmobilien fokussierten Aktiengesellschaften in Deutschland zu werden.

1.4. Steuerungssystem

Der WCM Konzern hat das Ziel, für Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner langfristig stabile Erträge zu erwirtschaften und eine positive Wertentwicklung des Portfolios zu realisieren. Das Anfang 2016 etablierte Steuerungssystem umfasst eine Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung seit 2016 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 sind:

- 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 werden 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

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 Stavros Efremidis (Vorstandsvorsitzender) und Ralf Struckmeyer. 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 fünf Mitgliedern.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Das BIP Deutschlands verzeichnete im Jahr 2016 saison- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 1,8%. Damit hat die deutsche Wirtschaft nach einem Wachstum von 1,7% in 2015 und 1,6% in 2014 etwa an das Niveau der Vorjahre angeknüpft.

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung ("DIW") wird die deutsche Wirtschaft ihren derzeitigen Aufwärtstrend fortsetzen. Insbesondere die Nachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern lässt das Bruttoinlandsprodukt nach einem Anstieg um 1,8 % in 2016 weiter steigen. Auch im Jahr 2017 wird das BIP voraussichtlich um ca. 1,5 % wachsen und somit die stabile Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen. Aktuelle Indikatoren, wie die Konsumnachfrage, eine anhaltend gute Arbeitsmarktlage und Lohnsteigerungen (wenn auch nur moderat) weisen darauf hin, dass die Grundtendenz der Konjunktur weiterhin aufwärts gerichtet ist. Die Zahl der Erwerbstätigen wird ebenfalls deutlich zunehmen oder anders formuliert, wird mit einer weiteren Senkung der Arbeitslosenzahl gerechnet. Die Reallöhne werden sich nur leicht positiv entwickeln, da die zunehmende Inflation hier entgegenwirkt.

Die wesentlichen Gefahren für die deutsche Wirtschaft sind die potentielle finanzielle Instabilität der verschiedenen Euro-Länder, der Zustand der Banken und Unternehmen, die in diesen Ländern Geschäfte tätigen, in den potenziellen Kosten hervorgerufen durch EU- Entscheidungen sowie in den möglichen Folgen der Unruhen geopolitischer Spannungen. Diesen Bedrohungen wirken jedoch der stabile Arbeitsmarkt, der Konsum sowie die vorteilhaften Wechselkurse für deutsche Exporteure, die teilweise von der amerikanischen Zinspolitik angetrieben werden, entgegen. Die Auswirkungen der aktuell laufenden Überprüfung der Handelsabkommen bleiben abzuwarten.

Das Referendum am 23. Juni 2016 bzgl. der EU-Mitgliedschaft des Vereinigten Königreichs endete mit dem Ergebnis, dass das Vereinigte Königreich die Mitgliedschaft beenden und aus der EU austreten wird. Der Antrag wurde am 29. März 2017 eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt ist unklar, wie sich dies auf die anderen EU-Länder und ihre Immobilienmärkte auswirken wird. Für den deutschen Büroimmobilienmarkt, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet, könnten positive Effekte eintreten.

Finanzierungsumfeld

Die EZB erwarb seit dem ersten Quartal 2015 monatlich Staatsanleihen in Höhe von etwa EUR 60 Mrd. Derzeit beträgt das Volumen, inkl. der Erweiterung des Programms auf Unternehmensanleihen mehr als EUR 1,4 Billionen. Dies weist auf den Willen der EZB hin, Deflationstendenzen in der Eurozone frühzeitig entgegenzuwirken und der Konjunktur in der Eurozone auf die Sprünge zu helfen.

Seit März 2016 befindet sich der Leitzins der Europäischen Zentralbank ("EZB") auf dem historischen Tief von 0,00 %. Daraus ergibt sich für den WCM – Konzern die Möglichkeit, bei Immobilientransaktionen Fremdkapital zu attraktiven Konditionen einzusetzen.

Entwicklungen auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien ist einer der umsatzstärksten in Europa und von Heterogenität sowie regionaler Diversifizierung geprägt. Des Weiteren entwickelt sich aufgrund der hohen Anzahl von Marktakteuren die Branche stetig weiter. Nach sechs Anstiegen in Folge (2010-2015) mit einem Rekordvolumen im vergangenen Jahr sah es bis weit in den Dezember hinein nicht so aus, dass das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 2016 die Marke von EUR 50 Mrd. erreichen würde. Doch ein außergewöhnlich starker Schlusspurt mit zahlreichen großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen sorgte für einen dynamischen Jahresabschluss. Der Rückgang gegenüber 2015 bewegt sich deshalb bei nur rund 4 %. Nach 2007 (EUR 54,7 Mrd.) und 2015 (EUR 55,1 Mrd.) reiht sich 2016 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 52,9 Mrd. auf Platz 3 in der Langzeitstatistik ein. Das Transaktionsvolumen teilt sich dabei jeweils in die unterschiedlichen Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Andere auf. Die Hauptsegmente des WCM Konzerns, das Bürosegment und das Segment Einzelhandel machen mit 45 % bzw. 23 % erneut rund Dreiviertel des Gesamtmarktes aus. Logistik (9 %) und Immobilienarten wie Hotels und Geschäftshäuser spielen eine untergeordnete Rolle im gewerblichen Immobilienmarkt (Quelle: Jones Lang Lasalle, Investmentmarktüberblick, Q4 2016).

Umsatztreiber sind die deutschen A-Städte (sog. BIG-7), welche die höchsten Transaktionsumsätze erzielten und seit langem als attraktivste Standorte für Gewerbeimmobilieninvestments nationaler und internationaler Investoren gelten, so auch für die WCM AG. Dies ist auf das Bevölkerungswachstum in den deutschen Großstädten (> 500.000

Einwohner) und die dadurch einhergehende Nachfrage nach Arbeits- und Lebensräumen zurückzuführen. In der Gesamtjahresstatistik 2016 entfielen auf die sieben großen deutschen Investmentmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart aggregiert rund 56 % des deutschlandweiten Transaktionsvolumens (EUR 29,6 Mrd.). In Bezug auf das Volumen sind das zwar ca. 4 % weniger als 2015, der relative Anteil ist allerdings konstant geblieben.

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

In der Verteilung des Transaktionsvolumens zwischen Einzel- und Portfolioabschlüssen hat sich 2016 im Vergleich zu 2015 nichts geändert. Einzeltransaktionen machen nach wie vor rund 65 % aus (Quelle: Jones Lang Lasalle, Investmentmarktüberblick, Q4 2016).

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

Büroimmobilien

Die dynamische Nachfrageentwicklung für Büroflächen in den sieben deutschen Büroimmobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart hielt auch in 2016 an. Zwar wurde im vierten Quartal die Marke von 4 Mio. qm knapp verfehlt, mit einem Umsatzvolumen von rund 3,9 Mio. qm ist das Vorjahresergebnis aber nochmals um 9 % übertroffen, noch deutlicher der 5-Jahresschnitt mit rund 24 %. Noch nie zuvor wurden so viele Flächen in den Big 7 vermietet oder an Eigennutzer veräußert. (Quelle: Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Q4 2016)

Der Büroflächenleerstand hat sich über alle Big 7-Märkte auf knapp 5,1 Mio. qm reduziert. Damit ist das Angebot kurzfristig verfügbarer Flächen innerhalb der letzten 12 Monate um fast 600.000 qm abgebaut worden. Die aggregierte Leerstandsquote liegt mittlerweile bei nur noch 5,5 %. Leerstandsquoten deutlich über diesem Wert weisen nur noch Frankfurt mit 9,1 % und Düsseldorf mit 8,1 % auf. Die niedrigste Quote weist Stuttgart mit nur 3,7 % auf. In der schwäbischen Metropole und in Berlin hat mit jeweils rund 19 % auch der stärkste Leerstandsabbau stattgefunden, angesichts der Rekordnachfragewerte in diesen Städten auch nicht verwunderlich. Für Nutzer bleibt die Suche nach adäquaten neuen Büroflächen damit herausfordernd. Die Knappheit gerade in den innerstädtischen Teilmärkten führt dazu, dass sich Unternehmen einerseits immer früher mit Umzugsplänen beschäftigen, um sich Flächen zu sichern. Andererseits geraten auch andere Teilmärkte in den Fokus. Letzteres spürt man bereits daran, dass nachfragebedingte Mietpreissteigerungen sich nicht mehr ausschließlich auf die Top-Lagen beschränken. (Quelle: Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Q4 2016)

Die gute Performance der Büroimmobilienmärkte in den Big 7 gepaart mit der hohen Nutzernachfrage hat dazu geführt, dass in der Konsequenz die Mieten, sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten, gestiegen sind. Gegenüber dem Vorjahr hat die Spitzenmiete in sechs der sieben Immobilienhochburgen zugelegt, nur in Köln blieb der Wert stabil. Die Zuwächse bewegten sich zwischen 2 % in Düsseldorf und Hamburg und 13 % in Berlin. Damit erreicht der Spitzenmietpreisindex für die Big 7 mit knapp 187 Punkten den höchsten Wert seit dem ersten Quartal 2002. Das Plus von 4,6 % gegenüber 2015 ist gleichbedeutend dem stärksten Anstieg seit 2007. (Quelle: Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Q4 2016)

Das Neubauvolumen ist zwar im Verlauf des Jahres 2016 um fast 28 % auf aggregiert 1,1 Mio. qm angestiegen. Da von diesem Volumen zum Zeitpunkt der Fertigstellung nur noch rund 17 % (190.000 qm) frei verfügbar waren, sorgte das lediglich für eine leichte Entspannung auf der Angebotsseite. Der Großteil der Flächen war bereits an Mieter vergeben. (Quelle: Jones Lang Lasalle, Büromarktüberblick, Q4 2016)

Einzelhandelsimmobilien

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

Deutschland behauptet weiterhin seine starke Stellung als Stabilitätsanker in Europa im Einzelhandelsumsatz und gehört zum Umsatztreiber mit leicht wachsenden Prognosen. Die Nachfrage an Fachmärkten und Fachmarktzentren ist weiterhin ungebrochen. Insbesondere werden Portfolien und Produkte mit größeren Volumina sowie Objekte mit mehreren Mietern und Lebensmitteleinzelhändlern als Ankermieter nachgefragt.

Insgesamt blieb das Transaktionsvolumen über alle Assetklassen mit EUR 52.900 Mio. ca. 4% unter dem Vorjahr, wobei der relative Rückgang sowohl bei den Einzelobjekten als auch bei den Portfolios jeweils ca. 4 % war. Das Transaktionsvolumen bei Einzelobjekten betrug EUR 34.400 Mio. bei den Portfolios hingegen EUR 18.500 Mio.

2.2. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum

Die 2015 getroffene Prognose für das Geschäftsjahr 2016, insbesondere das angestrebte Wachstum des Immobilien-Portfoliowertes um mindestens 20%, konnte realisiert werden bzw. hat sich bewahrheitet. Den größten Beitrag hatten die strategischen Ankäufe neben der Zeitwertsteigerung des Bestandportfolios.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde genutzt, um sechs weitere Objekte zu erwerben und vier nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern.

Nach dem Ende der Planüberwachung im Jahr 2014 schritt im Geschäftsjahr 2015 der Aufbau des Immobilienbestandes voran. Ein günstiges Marktumfeld (Finanzierungskonditionen für Fremd- und Eigenkapital) hat dies unterstützt und wirkt auch in 2016 positiv auf die Finanzierungsaktivitäten ein. Im Jahr 2016 wurde der Aufbau des Immobilienbestands weiterhin fortgeführt. Zunächst gingen zwei bereits in 2015 gesicherte Immobilien

über. Im Laufe des Jahres wurde das Portfolio mit sechs (im Vorjahr 48) Objektkäufen bei gleichzeitig vier (im Vorjahr keine) Verkäufen im Hinblick auf die Anzahl der Objekte gezielt vergrößert. Zum Geschäftsjahresende hat die WCM Gruppe 53 (im Vorjahr 49) Objekte mit einem Fair Value in Höhe von EUR 662,1 Mio. (im Vorjahr 501,5 Mio.) im Bestand. Hierin ist das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert mit kumuliert EUR 84,1 Mio. (im Vorjahr EUR 54,9 Mio.) enthalten.

Mit dem Immobilienportfolio wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 32,6 Mio. nach EUR 10,4 Mio. im Vorjahr erzielt. Der Anstieg beruht im Wesentlichen darauf, dass der Großteil der Immobilien erstmals für ein volles Geschäftsjahr im Bestand ist.

Für 2016 wurde ein FFO I von EUR 18 Mio. bis EUR 21 Mio. geplant. Mit einem FFO I von EUR 18,0 Mio. im Geschäftsjahr 2016 (im Vorjahr EUR 7,9 Mio.) wurde die prognostizierte Zielspanne erreicht. Der Anstieg des FFO I um EUR 10,1 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse. Auf Basis der Verkaufs- bzw. Kaufpreise betrug das Verkaufsvolumen in 2016 ca. EUR 23 Mio. Demgegenüber steht ein Erwerbsvolumen in Höhe von ca. EUR 144 Mio. Die Immobilienerwerbe wurden mit Ausnahme der Sacheinlage (EUR 28,0 Mio.) durch Übernahme der Finanzverbindlichkeiten (EUR 61,2 Mio.) oder Darlehensaufnahmen (EUR 53,1 Mio.) finanziert. Die Konzern-Eigenkapitalquote beträgt 44,4% (im Vorjahr 48,9%).

Weiterhin hat der Vorstand für 2016 mit einem positiven Ergebnis vor Steuern und vor dem Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes im niedrigen zweistelligen Millionenbereich gerechnet. Bei Durchführung von Kapitalmaßnahmen konnte dieses Ergebnis jedoch durch entsprechende Aufwendungen reduziert ausfallen. In 2016 wurde ein Ergebnis vor Steuern und vor dem Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von EUR 6,4 Mio. (im Vorjahr EUR 1,9 Mio.) erzielt. Unter Berücksichtigung von Aufwendungen infolge von erfolgten bzw. geplanten Kapitalmaßnahmen, wurde ein Ergebnis im Rahmen der obigen Annahme erreicht.

Kapitalmaßnahmen

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 20. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital durch Sacheinlagen um TEUR 10.000 zu erhöhen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 21. Juni 2016. Mit dieser Transaktion erhöhe sich die Kapitalrücklage um TEUR 18.000.

Die Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals: Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin), hat ihr Wandlungsrecht bezüglich der Pflichtwandelanleihe mit Nennbetrag von TEUR 1.800 am 1. Juli 2016 ausgeübt. Bei dem vereinbarten Wandlungspreis von EUR 1,51 je Stückaktie ergaben sich 1.192.052 nennwertlose Stückaktien, die am 12. Juli 2016 an die Invivo Capital GmbH, Berlin, ausgegeben wurden. Die Eintragung dieser Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 1.192 ins Handelsregister erfolgte am 3. März 2017. Der das Grundkapital übersteigende Betrag in Höhe von TEUR 608 erhöht die Kapitalrücklage.

Ertragslage

TEUR	31.12.16	31.12.15	Veränderung
Mieterlöse	32.613	10.445	22.168
Ergebnis aus der Vermietung	29.796	9.560	20.236
Ergebnis aus der Veräußerung	799	0	799
Ergebnis aus der Bewertung zum Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	29.213	54.904	-25.691
Personalaufwand	-4.575	-1.530	-3.045
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-11.398	-3.703	-7.695
Finanzergebnis	-7.138	-2.076	-5.062
Abschreibungen	-1.086	-359	-727
Ergebnis vor Steuern	35.609	56.796	-21.187
Ertragssteuern	-17.048	879	-17.927
Periodenergebnis	18.561	57.675	-39.114
FFO I	18.028	7.930	10.098

Für das Geschäftsjahr 2016 war es das Ziel, weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften oder einzelne Immobilien zu erwerben. Die erforderliche Liquidität wurde durch vorhandene Eigenmittel sowie Fremdfinanzierungen beschafft. Das Objekt Straubing

konnte durch die Ausgabe neuer Aktien erworben werden.

Im Geschäftsjahr 2016 betragen die Umsatzerlöse (Netto-Mieterlöse) des WCM Konzerns TEUR 32.613 (im Vorjahr TEUR 10.445).

Hauptsächlich wird das Ergebnis durch das Ergebnis aus der Vermietung (TEUR 29.796, im Vorjahr TEUR 9.560) sowie der Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes auf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien getragen (TEUR 29.213, im Vorjahr TEUR 54.904).

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.

Der Anstieg des FFO I um TEUR 10.098 auf TEUR 18.028 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse.

Im Konzern wurden ein **Ergebnis aus der Vermietung** in Höhe von TEUR 29.796 (im Vorjahr TEUR 9.560), nach Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten, erwirtschaftet. Für das Segment „Büro“ betragen die mietbezogenen Umsatzerlöse TEUR 18.481, für das Segment „Einzelhandel“ TEUR 13.789 und für das nicht fortgeführte Segment „Sonstige“ TEUR 343.

Das **Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes** betrug im Geschäftsjahr TEUR 29.213 (im Vorjahr TEUR 54.904). Für das Segment „Büro“ betrug die Nettoaufwertung TEUR 19.004 und die Nettoabwertung TEUR 256. Im Segment Einzelhandel lag eine Nettoaufwertung in Höhe von TEUR 10.465 vor.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von TEUR 1.454 (im Vorjahr TEUR 3.012) setzen sich unter anderem aus Aufhebungsvereinbarungen (TEUR 494) sowie Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 1.065) zusammen.

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des operativen Geschäftes Ende 2014 sowie des

sich anschließenden Aufbaus personeller Ressourcen und Unternehmensstrukturen im Jahr 2016 erhöhte sich wie erwartet der **Personalaufwand** im Vergleich zum Vorjahr wesentlich auf TEUR 4.575 (im Vorjahr TEUR 1.530).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls erhöht und belaufen sich auf TEUR 12.852 (im Vorjahr TEUR 6.715). Hauptsächlichster Treiber war eine einmalige Wertanpassungen für ein Ankaufportfolio in Höhe von TEUR 3.085 sowie Transaktionskosten und Kosten für Broken Deals für den Portfolioerwerb in Höhe von ca. TEUR 4.015.

Die Ertragsteuern setzen sich überwiegend aus latenten Steuern zusammen, die den Organkreis der WCM AG betreffen, Erträge aus Steuern wie im Vorjahr (TEUR 879) traten in 2016 nicht ein. Im Jahr 2016 betragen die Aufwendungen aus **Ertragsteuern**, getrieben durch die latenten Steuern auf die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die geänderte steuerliche Zielstruktur zur Realisierung steuerlicher Verlustvorträge TEUR 17.048.

Das **Konzernergebnis** ging insbesondere aufgrund der geringeren Ergebnisbeiträge aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurück und beläuft sich im Jahr 2016 auf EUR 19 Mio. (im Vorjahr auf EUR 58 Mio.) Das unverwässerte Ergebnis pro Aktie liegt bei EUR 0,12 (im Vorjahr EUR 0,72).

Der FFO I ermittelt sich wie folgt:

In TEUR	2016	2015	Veränderung
Periodenergebnis	18.561	57.674	- 39.113
Steuern vom Einkommen und Ertrag	17.048	- 879	17.927
EBT	35.609	56.795	- 21.186
Ergebnis aus Veräußerung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-
Ergebnis aus Veräußerung als Umlaufvermögen gehaltene Immobilien	- 799	-	799
Wertanpassung des Immobilienportfolios gem. IAS 40	- 29.213	- 54.904	25.691
Abschreibungen	1.086	359	727
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 1.274	-	1.274
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	6.516	3.260	3.256
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	6.102	3.144	2.958
FFO I vor Steuern	18.028	8.654	9.374
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	879	- 879
Latente Steuern	-	- 1.603	1.603
FFO I nach (IST) Steuern	18.028	7.930	10.098

Die bereinigten sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Forderungsausbuchungen nach Akquisitionen, Aufwendungen aus Aktienoptionen und Bearbeitungsgebühren.

Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte betreffen überwiegend Vermittlungsprovisionen aus der Refinanzierung, Kosten für abgebrochene Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten.

Vermögenslage

Vermögenslage

TEUR	31.12.16	31.12.15	Veränderung
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	4.185	n/a
Übriges kurzfristiges Vermögen	21.721	15.125	43,6%
Zahlungsmittel	10.013	11.136	-10,1%
Summe kurzfristige Vermögensgegenstände	31.734	30.446	4,2%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	662.073	501.546	32,0%
Aktive latente Steuern	5.523	10.933	-49,5%
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	10.943	7.999	36,8%
Summe langfristige Vermögensgegenstände	678.539	520.478	30,3%
Bilanzsumme	710.273	550.924	28,9%
Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig)	22.169	76.316	-71,0%
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.830	12.561	41,9%
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	39.999	88.877	-55,0%
Finanzverbindlichkeiten (langfristig)	339.695	187.815	80,9%
Passive latente Steuern	14.646	4.650	215,0%
Summe langfristige Verbindlichkeiten	354.341	192.465	84,1%
Eigenkapital			
Grundkapital	131.965	120.773	9,3%
Kapitalrücklage	93.595	76.366	22,6%
Pflichtwandelanleihe	0	1.800	n/a
Gewinnrücklagen	78.396	62.420	25,6%
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	303.856	261.359	16,3%
Nicht beherrschende Anteile	11.977	8.223	45,7%
Summe Eigenkapital	315.933	269.582	17,2%

Im Geschäftsjahr stieg das Vermögen im Konzern auf TEUR 710.273 (im Vorjahr TEUR 550.924). Der Anstieg wird dabei wesentlich von den als **Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** in Höhe von TEUR 662.073 (im Vorjahr TEUR 501.546) geprägt, die 93,5% (im Vorjahr 91,0%) des Vermögens darstellen.

Die **übrigen kurzfristigen Vermögenswerte** in Höhe von TEUR 21.721 (im Vorjahr TEUR 15.125) setzen sich im Wesentlichen aus nicht abgerechneten Betriebskosten für 2016 gegenüber Mietern zusammen (TEUR 7.559; im Vorjahr TEUR 2.611), für Anzahlungen für Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 6.793 (im Vorjahr TEUR 1.500) sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus einer Grunderwerbsteuerüberzahlung in Höhe von TEUR 5.157 (im Vorjahr TEUR 4.950).

Latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 5.523 (im Vorjahr TEUR 10.933) ergeben sich, nach Saldierung aus der Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die **kurzfristigen Schulden** reduzierten sich erheblich von TEUR 88.877 auf TEUR 39.999. Ursache dafür sind die durch eine Kaufpreiszahlung deutlich gesunkenen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 22.169 (im Vorjahr TEUR 76.316). Die **langfristigen Schulden** werden hauptsächlich durch finanzielle Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen geprägt (TEUR 339.695; im Vorjahr TEUR 187.815), die im Wesentlichen durch Refinanzierungen und die Neuaufnahmen von Darlehen angestiegen sind.

Das **Eigenkapital** in Höhe von TEUR 315.933 erhöhte sich im Wesentlichen durch die eingangs geschilderten Kapitalmaßnahmen. Die Konzern-Eigenkapitalquote beträgt 44,4% (im Vorjahr 48,9%).

Die positive Entwicklung der Vermögenslage führte ebenfalls zu einem Anstieg von immobilienpezifischen Kennzahlen. Der Net Loan-to Value erhöhte sich im Berichtsjahr auf 53,1% (im Vorjahr 50,0%) in Richtung des geplanten Wertes von 55% und der NAV auf TEUR 345.366 (im Vorjahr TEUR 290.608).

Finanzlage

TEUR	2016	2015	Veränderung
Zahlungsflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit	21.339	-2.546	23.885
Zahlungsflüsse aus der Investitionstätigkeit	-75.767	-352.340	276.573
Zahlungsflüsse aus der Finanzierungstätigkeit	53.305	346.686	-293.381
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.123	-8.240	7.117
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	11.136	19.376	-8.240
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode	10.013	11.136	-1.123

TEUR	2016	2015	Veränderung
Zahlungsflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit	21.339	-2.546	23.885
Zahlungsflüsse aus der Investitionstätigkeit	-75.767	-352.340	276.573
Zahlungsflüsse aus der Finanzierungstätigkeit	53.305	346.686	-293.381
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.123	-8.240	7.117
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	11.136	19.376	-8.240
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode	10.013	11.136	-1.123

Der Finanzmittelfonds betrug am Anfang der Periode TEUR 11.136. Wesentliche Zahlungsströme betreffen den Erwerb von Immobilien und die Aufnahme und Ablösung von Bankdarlehen.

Aus der betrieblichen Tätigkeit konnte aufgrund der gestiegenen Mieteinnahmen ein Mittelzufluss generiert werden.

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.

Liquidität ist im Geschäftsjahr dem Konzern hauptsächlich durch zwei Faktoren zugeflossen. Zum einen durch die Zahlungseingänge der Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 30 Mio. und zum anderen durch die Aufnahme von Bankdarlehen (EUR 120 Mio.). Abflüsse von liquiden Mitteln wurden primär für Investitionen in Finanzimmobilien geleistet (EUR 89 Mio.). Im Vorjahr konnte durch Eigen- und Fremdkapitalfinanzierungsmaßnahmen hohe Zahlungseingänge (EUR 347 Mio.) realisiert werden, die ebenfalls überwiegend für Investitionen in Finanzimmobilien verwendet wurde (Zahlungsmittelabfluss für Investitionstätigkeiten von EUR 352 Mio.).

Der Erwerb von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften, Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten im Jahr 2016 führte maßgeblich zu einem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 75.767.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit wurde insbesondere durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 120.370 verursacht. Tilgungen, Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter, Zinszahlungen u.ä. führten insgesamt zu Zahlungsmittelabflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 53.305.

Der aktuelle Zinssatz der aufgenommenen Bankdarlehen beträgt ca. 2%, der Tilgungssatz beläuft sich ebenfalls auf ca. 2%. Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt ca. 5,7 Jahre. Von den Bankdarlehen sind EUR 360,5 Mio. (im Vorjahr EUR 230,9 Mio.) grundschuldlich besichert. Insgesamt ist weiterhin ein positives Finanzierungsumfeld gegeben.

Der LTV liegt aktuell bei 53,1% (im Vorjahr bei 50,0%).

Der Konzern ist jederzeit seinen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität im Geschäftsjahr 2016 war im Vorjahr jederzeit gesichert.

Gesamtaussage

Der Konzern hat seine für 2016 gesetzten Ziele erreicht. Der FFO I beträgt EUR 18,0 Mio. Hierzu tragen insbesondere die Mieterlöse bei. Diese konnten um EUR 22 Mio. gegenüber dem Vorjahr aufgrund des gewachsenen Portfolios gesteigert werden. Daraus resultiert auch im Wesentlichen die Steigerung des FFO I um ca. EUR 10 Mio.

In 2016 wurde ein Ergebnis vor Steuern und vor dem Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes von EUR 6,4 Mio. (im Vorjahr EUR 1,9 Mio.) bzw. ein Periodenergebnis von EUR 18,6 Mio. (im Vorjahr EUR 57,7 Mio.) erzielt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien steigen von EUR 501,5 Mio. auf EUR 662,1 Mio. Zu dem Anstieg tragen selektive Zukäufe und Sacheinlagen mit EUR 148,1 Mio. sowie Fair Value Änderungen mit EUR 29,2 Mio. bei. Dem stehen Abgänge aus Portfoliooptimierungen gegenüber.

Die WCM AG hat als Muttergesellschaft des Konzerns ein Eigenkapital in Höhe von EUR 252,4 Mio. nach EUR 202,9 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die Sacheinlage (EUR 28,0 Mio.) und den durch die Hebung stiller Reserven beeinflussten Jahresüberschuss (EUR 19,7 Mio.) entstanden.

Im WCM Konzern ergibt sich ein LTV von 53,1%. Die WCM AG und die WCM Gruppe sind jederzeit ihren finanziellen Verpflichtungen nachgekommen. Die Liquidität im Geschäftsjahr 2016 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 Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen EUR 157,5 Mio. nach EUR 137,7 Mio. im Vorjahr.

Für den HGB Jahresabschluss wurde für das Geschäftsjahr 2016 ein positives Jahresergebnis im oberen einstelligen Millionenbereich erwartet. Dabei wurde angenommen, dass bei Durchführung von Kapitalmaßnahmen in 2016 dieses Ergebnis jedoch durch entsprechende Aufwendungen deutlich reduziert hätte ausfallen können.

Im HGB Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 19,7 Mio. erzielt. In 2016 hat die WCM AG eine Sacheinlage in Form von 94,9% der Anteile an der WCM Handelsmärkte IV GmbH (Einzelhandelszentrum Straubing) erhalten. Finanzanlagen und Eigenkapital erhöhten sich hierdurch um EUR 28,0 Mio. Daneben hat der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 19,7 Mio. (im Vorjahr Jahresfehlbetrag EUR 5,6 Mio.) das Eigenkapital erhöht. Zum Jahresüberschuss tragen insbesondere die durch die Hebung stiller Reserven beeinflussten Erträge aus Ergebnisübernahme (EUR 20,9 Mio.) sowie die Umsatzerlöse (EUR 7,0 Mio.) bei, denen im Wesentlichen sonstige betriebliche Aufwendungen und Personalaufwendungen gegenüberstehen. Ohne diesen Effekt wäre das Periodenergebnis, da Kapitalmaßnahmen in 2016 durch entsprechende Aufwendungen belastet haben, ausgeglichen ausgefallen. Geplant ist es, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Es bestehen Ergebnis- und Gewinnabführungsverträge mit der River Frankfurt Immobilien GmbH, Berlin, River Düsseldorf Immobilien GmbH, Berlin, und mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin.

Vermögenslage

TEUR	31.12.16	31.12.15	Veränderung
Finanzanlagen	97.759	68.287	29.472
Sonstiges Anlagevermögen	895	639	256
Summe Anlagevermögen	98.654	68.926	29.728
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	157.454	137.660	19.794
Sonstiges Umlaufvermögen	2.796	1.631	1.165
Bankguthaben	2.698	860	1.838
Summe Umlaufvermögen	162.948	140.152	22.796
Rechnungsabgrenzungsposten	109	288	-179
Bilanzsumme	261.711	209.365	52.346
Eigenkapital	252.359	202.850	44.509
Rückstellungen	2.060	851	1.209
Verbindlichkeiten	7.292	5.664	1.628
Bilanzsumme	261.711	209.365	52.346

Die Bilanzsumme ist um 25,0% auf TEUR 261.711 angestiegen und betrifft überwiegend die Finanzanlagen und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Diese beiden Posten stellen 97,5% (im Vorjahr 98,4%) des Vermögens dar.

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen, welche von TEUR 67.460 auf TEUR 95.516 gestiegen sind. Dabei handelt es sich vollständig um Anteile an Konzernunternehmen. Die Erhöhung der Finanzanlagen basiert zum einen auf der Gründung und Erwerbe neuer Tochterunternehmen sowie aus der Erhöhung der Beteiligungsbuchwerte der Aschgo GmbH & Co KG, der Barisk GmbH & Co. KG und der Berkles GmbH & Co. KG. Gegenläufig wirkte sich der Abgang aus dem Verkauf der Seebeck Verwaltung GmbH und die Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG aus.

Das Umlaufvermögen, welches um TEUR 22.796 gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, setzt sich im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Konzernunternehmen in Höhe von TEUR 157.454 (im Vorjahr TEUR 137.660) zusammen. Die Liquidität wird den Tochtergesellschaften zur Finanzierung der Immobilienerwerbe bzw. des laufenden Ge-

geschäfts auf Basis von Rahmenverträgen revolving kurzfristigen zur Verfügung gestellt. Davon sind aufgrund erwarteter Rückführungen ein Betrag in Höhe von TEUR 101.474 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich durch die Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Einzelhandelsobjekts Straubing um TEUR 28.000 und der Wandlung der Pflichtwandelanleihe in Höhe von TEUR 1.800 sowie dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 19.709 erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 96,4% (im Vorjahr 96,9%).

Die Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.292 (im Vorjahr TEUR 5.664) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 5.655, im Vorjahr TEUR 526) sowie aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.472, im Vorjahr TEUR 3.280).

Die Rückstellungen erhöhen sich insbesondere durch einen Anstieg der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen auf TEUR 317 (im Vorjahr TEUR 5), der Rückstellung für Jahresabschlusserstellung und Hauptversammlung auf TEUR 520 (im Vorjahr TEUR 197) sowie der Personalarückstellungen auf TEUR 744 (im Vorjahr TEUR 224).

Ertragslage

Angaben in TEUR	2016	2015	Veränderung
Umsatzerlöse	7.001	2.885	142,7%
Materialaufwand	-2.285	-1.405	-62,7%
Sonstige betrieblichen Erträge	536	593	-9,6%
Betriebliche Aufwendungen	-6.778	-8.849	-23,4%
Erträge aus Gewinnabführungen	20.888	2.017	935,6%
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-101	-36	179,6%
Finanzergebnis	4.275	774	452,5%
Sonstige Steuern	-1	-2	-30,2%
Jahresergebnis	19.708	-5.574	n/a

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 7.001 enthalten Erlöse aus der Konzernumlage (TEUR 5.569, im Vorjahr TEUR 2.587) und Erlöse aus der konzerninternen Bewirtschaftung und Verwaltung von Objekten in Höhe von TEUR 1.432 (im Vorjahr TEUR 298). Die Erhöhung der Konzernumlage führt maßgeblich zur Erhöhung der Umsatzerlöse. Ursache dafür sind die inzwischen operativ tätigen Unternehmen, die im Vorjahr erworben worden sind und nur zeitanteilig berücksichtigt wurden.

Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen resultierte im Wesentlichen aus gegenüber dem Vorjahr geringeren Kapitalerhöhungskosten. Gegenläufig wirkten sich die Kosten für abgebrochene Transaktionen (TEUR 1.854) sowie gestiegene Personalaufwendungen aufgrund der höheren Mitarbeiteranzahl aus.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus konzerninternen Zinserträgen und -aufwendungen.

Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages wurden in Höhe von TEUR 20.888 (im Vorjahr TEUR 2.017) übernommen. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr entstand im Wesentlichen durch konzerninterne Transaktionen zur Hebung stiller Reserven. Dabei wurden Anteile an vier Tochterunternehmen zu gutachterlich festgestellten Verkehrswerten in die im Berichtsjahr neu gegründete WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin, eingebracht.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet 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 kann dieses Ergebnis jedoch deutlich reduziert ausfallen. Geplant ist es, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Im Jahr 2016 wurden weitere Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2017 sind keine wesentlichen Veränderungen der Anzahl der Mitarbeiter (die Anzahl der Mitarbeiter exklusive des Vorstands zum Bilanzstichtag betrug 27, im Jahresdurchschnitt 26) geplant. Sollte sich das Portfolio signifikant vergrößern, sind weitere Einstellungen erforderlich.

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 x: Kernelemente des Risikomanagements bei der WCM AG

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

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. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig in einem spezifischen Reporting informiert und überwacht die Wirksamkeit speziell des Risikomanagements sowie des gesamten Steuerungskonzepts.

Nachfolgend wird detailliert auf das Risikomanagement(system) als ein Kernelement des beschriebenen Ansatzes eingegangen.

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

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015 hat die WCM AG ein auf das aktuelle Geschäftsmodell zugeschnittenes Risikomanagementsystem eingeführt und 2016 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 mindestens alle 6 Monate durch einen unabhängigen externen Gutachter bewerten. Das periodische Erfassen der Wertänderungen gewährleistet ein frühzeitiges Erkennen von negativen Wertänderungen.

Aufgrund der niedrigen Leerstände und dem aktiven Vermietungsmanagement ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine signifikant geänderte Bewertung des Immobilienbestandes. Die WCM Gruppe hat zum Bilanzstichtag keinen wesentlichen Abwertungsbedarf ermittelt.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

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

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2016 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 284.308 bezüglich Körperschaftsteuer und TEUR 263.679 bezüglich Gewerbesteuer. Die Nutzungsdauer der Verlustvorträge ist nicht begrenzt.

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

Bis zum 31. Dezember 2016 bestand kein bedeutsames Risiko des Verlustes der Verlustvorträge. Nach dem Bilanzstichtag hat sich das Risiko bedingt durch die Zunahme der Anteile eines Anteilseigner signifikant erhöht. Wir verweisen auf den Nachtragsbericht im Konzernanhang.

Das Risiko wird als „mittelhoch“ eingestuft.

Der Gesellschaft können empfindliche Bußgelder und/oder erhebliche Reputationsschäden aus laufenden Rechtsstreitigkeiten drohen. Für das Geschäftsjahr 2016 lagen keine Klagen gegen die Gesellschaft vor.

Das Risiko wird als „gering“ eingestuft.

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

Das Risiko wird als „mittelhoch“ eingestuft.

Weiterhin bestehen aufgrund der unternehmerischen Tätigkeit Risiken aus regulatorischen oder börsenrechtlichen Anforderungen. Mit Schreiben vom 21. November 2016 hat die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung (DPR) angekündigt den Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie den Jahresabschluss und Lagebericht der WCM AG zum 31. Dezember 2015 einer Prüfung gemäß § 342b Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 HGB (Stichprobenprüfung) zu unterziehen.

Das Risiko wird als „gering“ 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 wurden die Covenants zu allen Berichtsterminen eingehalten.

Das Risiko wird als „mittel“ eingestuft.

Finanzspezifische Risiken

Für die weiteren Ausführungen zum Finanzrisikomanagement verweisen wir auf Abschnitt 6.9 des Konzernanhangs, in welchem wir ausführlich auf das Management von Ausfallrisiken, Marktrisiken, Liquiditätsrisiken etc. eingehen.

Erwerbsspezifische Risiken

Die WCM AG hat im Jahr 2016 Immobilien in Form von „asset deals“ und „share deals“ erworben. Die Immobilien befinden sich in verschiedenen deutschen Bundesländern. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben werden, die frei von wesentlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken sind. Bei diesen Erwerben wurde wie folgt vorgegangen:

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

Die WCM AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieser Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Gruppe muss die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Leerstand, In-

solvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der WCM AG verschlechtern.

Gesamtaussage

Der Vorstand der Gesellschaft schätzt die Risiken für das Geschäftsjahr als gering ein. Eine Existenzgefährdung für das Jahr 2016 sowie mit Hinsicht auf das Geschäftsjahr 2017 wurde nicht verzeichnet.

4.4. Chancen

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

Finanzierungsseitig kann der Konzern von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren.

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

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

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

Bedingt durch den langen WALT von ca. 8,9 Jahren zum Stichtag sind die Mieterträge des Konzerns auch zukünftig gesichert.

Aufgrund der positiven konjunkturellen Prognosen für die deutsche Wirtschaft in den nächsten Jahren geht die WCM Gruppe weiterhin von einer Erweiterung des Bestandes bei gleich bleibenden oder sinkenden Leerständen aus.

4.5. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet der Vorstand für den WCM Konzern Mieterlöse im Bereich von EUR 42,0 bis 44,0 Mio. Die WCM ist ins laufende Jahr gut gestartet und erwartet einen weiteren Anstieg der FFO I (siehe Definition 1.4. Steuerungssysteme) auf EUR 23 - 24 Mio. Dabei plant die WCM für das Geschäftsjahr 2017 – wie auch für das Geschäftsjahr 2016 vorgesehen – wiederum eine attraktive Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten

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, Bewirtschaftungskosten oder Zinsen entstehen.

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

Im Jahr 2016 wurden weitere Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2017 sind keine wesentlichen Veränderungen der Anzahl der Mitarbeiter (die Anzahl der Mitarbeiter exklusive des Vorstands zum Bilanzstichtag betrug 27, im Jahresdurchschnitt 26) geplant. Sollte sich das Portfolio signifikant vergrößern, sind weitere Einstellungen erforderlich.

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

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

Gesamtaussage

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet der Vorstand Mieterlöse im Bereich von EUR 42,0 bis 44,0 Mio. Geplant ist es, für das Geschäftsjahr 2017 eine attraktive Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Der Vorstand erwartet einen weiteren Anstieg des FFO I auf ca. EUR 23-24 Mio.

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 in Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat der WCM AG legt für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von einem Mitglied fest. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 12. Oktober 2015 hat eine Frau in den Aufsichtsrat gewählt.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM AG legt der Aufsichtsrat eine Mindestquote von Null fest, da der Vorstand aus nur zwei Personen besteht. Eine Frist für die Erreichung dieser Zielgröße braucht nicht festgelegt zu werden. Eine Überprüfung der Zielgröße erfolgt nach Ablauf der erstmals festzulegenden Frist, also zum 30. Juni 2017.

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

Vergütungssystem des Vorstandes

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

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

Die Vergütungsstruktur (unter Berücksichtigung von Optionen) basiert dabei besonders auf mittelfristigen Verhaltensanreizen und ist insgesamt auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet. Zusätzlich soll sie eine wettbewerbsfähige Vergütung erlauben.

Den Mitgliedern des Vorstandes wird die jährliche Grundvergütung monatlich in gleichen Teilen ausgezahlt. Zu der Grundvergütung erhielten im Jahr 2016 Ralf Struckmeyer und Frank Roseen (ausgeschieden zum 5. Mai 2016) Optionen (jeweils 400.000 Stück), deren Sperrfrist eine Dauer von vier Jahren beträgt. Die mehrjährige Bindungsfrist soll gewährleisten, dass ein mittelfristiger Bezug zwischen Leistung und Vergütung des Vorstandes hergestellt wird. Darüber hinaus bestehen variable Vergütungsbestandteile.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass die WCM AG seit dem 1. Januar 2016 den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 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 ist der Ansicht, dass ein Selbstbehalt im Hinblick auf die Verantwortung und Motivation der Aufsichtsratsmitglieder bei ihrer Aufgabewahrnehmung nicht erforderlich ist. Die bestehende D&O-Versicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats der WCM AG sieht daher in Abweichung zum Kodex keinen Selbstbehalt vor.

Nr. 4.2.3 Absatz 2 Satz 2 des Kodex sieht vor, dass die monetäre Vergütung der Vorstandsmitglieder fixe und variable Bestandteile enthalten soll, wobei die variablen Vergütungsteile grundsätzlich eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben sollen. Dieser Empfehlung wurde im Geschäftsjahr 2016 noch nicht vollständig entsprochen, weil der Aufsichtsrat bei den Erfolgszielen für die Tantieme der Vorstandsmitglieder zunächst nur auf das Geschäftsjahr 2016 abgestellt hat, weil das Geschäftsjahr 2015 wegen des Neuaufbaus der Gesellschaft ungeeignet war. Ab dem Geschäftsjahr 2017 wird eine mehrjährige Bemessungsgrundlage eingeführt. Damit werden die Anforderungen des Kodex erfüllt.

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 Nummer 5.4.1 Abs. 2).

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 2017 festlegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die jetzt amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats sämtlich bis zum Jahre 2018 bestellt sind.

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 fünf Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat nur Mitglieder der Anteilseigner angehören und kein Effizienzverlust bei der Beratung der Wahlvorschläge im Gesamtaufsichtsrat 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 2015 und 2016 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. Die im Kodex empfohlene Veröffentlichungsfrist für die Zwischenberichte von 45 Tagen konnte im Geschäftsjahr 2016 nicht eingehalten werden. Vorstand und Aufsichtsrat streben jedoch an, ab dem Geschäftsjahr 2017 der vorgenannten Empfehlung nachzukommen.

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 („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 2016 offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS).

Gewährte Zuwendungen	Stavros Efreimidis 01.01.2016-31.12.2016				Ralf Struckmeyer 05.05.2016-31.12.2016				Frank Roseen 01.01.2016-05.05.2016			
	2016	2015	2016 Max	2016 Min	2016	2015	2016 Max	2016 Min	2016	2015	2016 Max	2016 Min
Festvergütung in TEUR	500	300	500	500	169	0	169	169	210	120	210	210
Nebenleistungen in TEUR	2	0	2	2	11	0	11	11	66	35	66	66
Summe	502	300	502	502	180	0	180	180	276	155	276	276
Einjährige variable Vergütung	300	0	300	0	140	0	140	0	0	0	0	0
Prämie	150	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	450	0	450	0	140	0	140	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung in TEUR	952	300	952	502	320	0	320	180	276	155	276	276
Anzahl der zugewiesenen Optionen	0	2.000.000	0	0	400.000	0	400.000	400.000	400.000	0	400.000	400.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen in TEUR	0	1.532	0	0	342	0	342	0	388	0	388	0
Gesamtvergütung in TEUR	952	1.832	952	502	662	0	662	180	664	155	664	276
Zufluss für das Berichtsjahr	Stavros Efreimidis 01.01.2016-31.12.2016				Ralf Struckmeyer 05.05.2016-31.12.2016				Frank Roseen 01.01.2016-05.05.2016			
	2016	2015			2016	2015			2016	2015		
Festvergütung in TEUR	500	300			169	0			210	120		
Nebenleistungen in TEUR	2	0			11	0			66	35		
Summe	502	300			180	0			276	155		
Einjährige variable Vergütung	0	0			0	0			0	0		
Prämie	150	0			0	0			0	0		
Summe	150	0			0	0			0	0		
Gesamtvergütung in TEUR	652	300			180	0			276	155		

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 2.278 (Vorjahr TEUR 2.048; im Vorjahr noch unter Berücksichtigung von TEUR 61 für Dr. Manfred Schumann). Der beizulegende Zeitwert der Optionen wurde mit Hilfe eines externen Bewerbers 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 1.108 (Vorjahr: TEUR 516; im Vorjahr noch unter Berücksichtigung von Dr. Manfred Schumann).

Fixe Jahresgrundvergütung

Das Jahresgehalt von Herrn Efremidis beträgt ab 2016 TEUR 500 (Vorjahr TEUR 300); 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.

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

Aktienkursbasierte Vergütung

Der Aufsichtsrat hat dem Vorstandsvorsitzenden Stavros Efremidis im Jahre 2015 ein Bezugsrecht auf 2,0 Millionen Aktien eingeräumt, das frühestens 2019 ausgeübt werden kann. Erfolgsziel ist, 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 Nettomietrendite bezogen auf den Wert des von der WCM AG und ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilienportfolios gegeben ist.

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 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.

Aus dem Aktienoptionsprogramm 2016 stehen 1,2 Millionen noch nicht ausgegebene Bezugsrechte für den Vorstand zur Verfügung. Der Aufsichtsrat entscheidet nach seinem Ermessen darüber, ob und wann diese Bezugsrechte ausgegeben werden.

Einjährige variable Vergütung

Der Vorstand erhält eine jährliche variable Erfolgsvergütung (Tantieme). Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung wird die Tantieme im Kalenderjahr der vorzeitigen Kündigung zeitannteilig gewährt. Beginnend ab 2016 soll sich die Höhe der Tantieme daran orientieren, ob und inwieweit der Vorstand die in der jeweiligen Jahresplanung genannten Ziele erreicht hat. Die maßgebliche Zielgröße ist der FFO I. Der Aufsichtsrat legt die maximale Höhe der jährlichen Tantieme und die zu erreichende Zielgröße jährlich fest.

Der Aufsichtsrat hat den Herren Efremidis und Struckmeyer für das Geschäftsjahr 2016 eine variable Vergütung gewährt, die davon abhängt, ob die FFO I den Betrag von TEUR 13.689 erreichen oder überschreiten. Ist das der Fall, erhält Herr Efremidis TEUR 250 und Herr Struckmeyer TEUR 117. Wird der vorgenannte Betrag zu mehr als 110 % erreicht, so erhöht sich die Vergütung bei Herrn Efremidis auf TEUR 300 und bei Herrn Struckmeyer auf TEUR 140. Werden mehr als 90 % aber weniger als 100 % erreicht, erhält Herr Efremidis TEUR 200 und Herr Struckmeyer TEUR 95. Falls weniger als 90 % erreicht werden, wird keine variable Vergütung bezahlt.

Sonstige erfolgsabhängige Vergütungen

In der Aufsichtsratssitzung vom 26. April 2016 wurde Herrn Efremidis eine Prämie von TEUR 150 gewährt, die im Mai 2016 ausgezahlt wurde.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

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

Die Mitglieder des Vorstands erhalten dann als Abfindung drei Jahresvergütungen, wobei Bemessungsgrundlage die Jahresvergütung (Festvergütung und Tantieme) des Vorstands ist.

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.

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

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

Die aktiven Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2016 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 223 (2015: TEUR 129) erhalten. Die Rückstellung für in den Folgejahren auszahlende Vergütungen für das Erreichen von Unternehmenszielen beträgt TEUR 142 (2015: TEUR 135). Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 5 (2015: TEUR 3) erstattet.

Die ehemaligen Aufsichtsratsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2016 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 0 (2015: TEUR 5) erhalten.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 2,6 % der Aktien der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten folgende Stückzahlen an Aktien:

Herr Karl Ehlerding: 2.267.475 Aktien

Herr Bernd Günther: 35.800 Aktien

Herr Rainer Laufs: 10.000 Aktien

Frau Nicola Sievers: 36.000 Aktien

Herr Arthur Wiener: 65.000 Aktien

Angaben nach §§ 289 Absatz 4 HGB bzw. 315 Abs. 4 HGB

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

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der WCM AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 131.964.552 und ist in 131.964.552 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 Prof. Dr. Gerhard Schmidt, weil ihm die Stimmrechte der DIC OF RE2 GmbH zugerechnet werden (Nr. 3).

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

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

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


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).

Frankfurt am Main, 31. März 2017



Stavros Efremidis
CEO

Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
CFO

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie ihren Bericht über der Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 24. April 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün
Wirtschaftsprüfer



Kunisch
Wirtschaftsprüfer

