

# WCM AG



Einzelhandel: Potsdamer Straße 51, Ludwigfelde

## Quartalsmitteilung Q1/2017

WCM  
Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

## Konzernkennzahlen (IFRS) zum 31. März 2017

<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>	<b>1. Januar - 31. März 2017</b>	<b>1. Januar - 31. März 2016</b>	<b>Veränderung absolut</b>	<b>Veränderung in Prozent</b>
(TEUR)				
Mieterlöse	10.849	7.674	3.715	41,37
Ergebnis aus der Vermietung	9.966	7.156	2.809	39,26
Konzernergebnis	14.970	1.730	13.240	>100
FFO I	5.782	4.381	1.401	31,97
FFO I je Aktie	0,04	0,04	0,00	0,0
FFO II	5.782	4.864	918	18,87
FFO II je Aktie	0,04	0,04	0,00	0,0
EPRA Ertrag	4.576	2.116	2.460	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,09	0,01	0,08	>100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,08	0,01	0,07	>100
<b>Bilanzkennzahlen</b>	<b>31. März 2017</b>	<b>31. Dezember 2016</b>	<b>Veränderung absolut</b>	<b>Veränderung in Prozent</b>
(TEUR)				
Gesamtimmobilienportfolio	796.303	662.073	134.230	20,27
Bilanzsumme	869.682	710.273	159.409	22,44
Eigenkapital (inkl. Minderheiten)	337.647	315.933	21.714	6,87
Finanzielle Verbindlichkeiten	482.743	361.864	120.879	33,40
EPRA NAV	371.800	345.366	26.434	7,65
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	2,75	2,62	0,14	5,25
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	2,50	2,39	0,11	4,49
<b>Ausgewählte Portfoliokennzahlen</b>	<b>31. März 2017</b>	<b>31. Dezember 2016</b>		
Vermietbare Fläche	426.357 m <sup>2</sup>	324.031 m <sup>2</sup>		
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. EUR	47,5	38,3		
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in Prozent	5,1	5,1		
EPRA Leerstandsrate in Prozent	4,9	3,8		
Net Loan-to-Value (LTV) in Prozent	56,6	53,1		
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	8,1	8,9		
Durchschnittl. Zinssatz der Immobilienkredite in Prozent	1,9	2,0		
<b>Nach Segmenten</b>		<b>Büro</b>	<b>Einzelhandel</b>	
Anzahl Immobilien		12	45	
Vermietbare Fläche		113.985 m <sup>2</sup>	312.372 m <sup>2</sup>	
Annualisierte Mieteinnahmen in TEUR		18.209	29.243	
EPRA Leerstand in Prozent		7,8	3,1	
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		8,0	8,1	

## Quartalsmitteilung nach § 51a BörsO

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

#### Konzernquartalsmitteilung nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2017

Die nachstehende Konzern-Quartalsmitteilung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (folgend: „WCM“ oder „Gesellschaft“) bezieht sich auf den Geschäftsverlauf und dessen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage in den ersten drei Monaten („Berichtszeitraum“) des Geschäftsjahres 2017.

Die WCM setzt die seit November 2015 erleichterten Publizitätspflichten der Frankfurter Wertpapierbörse um und veröffentlicht für das erste und dritte Quartal eines Geschäftsjahres eine Quartalsmitteilung.

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung dieser Quartalsmitteilung und des beigefügten Konzernzwischenabschlusses – bestehend aus Konzernzwischenbilanz, Konzernzwischenjahresergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernkapitalflussrechnung – wurden die zum 31. Dezember 2016 angewandten Rechnungslegungsmethoden unter Berücksichtigung der neu anzuwendenden Standards unverändert übernommen. Folgende IFRS Standards sind ab dem 1. Januar 2017 erstmalig anzuwenden:

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. des Amendments
Erstmalige Anwendung	
Amendments to IAS 7	Angabeninitiative
01.01.2017	
Amendments to IAS 12	Erfassung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste
01.01.2017	
Improvements to IFRS 2014 – 2016	Änderungen zu IFRS 12
01.01.2017	

Aus den neu anzuwendenden Standards ergaben sich keine Auswirkungen auf die Quartalsmitteilung. Wir verweisen für weitere Ausführungen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.

Die Definition der in der Zwischenmitteilung verwendeten wesentlichen Kennzahlen wurde aus dem Vorjahr unverändert übernommen. Wir verweisen für die Definitionen auf den Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016.

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

### 2. Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

Die TLG IMMOBILIEN AG ("TLG") hat am 10. Mai 2017 dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ihre Entscheidung zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an alle ausstehenden Aktionäre der WCM zum Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien mitgeteilt. Wir verweisen hierfür auf den Nachtragsbericht.

## **Portfoliotransaktionen**

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 88.000 m<sup>2</sup> zu einem Nettokaufpreis von rund TEUR 98.200 erworben. Das Portfolio („MIA I“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von ca. TEUR 7.600 bei einem Vermietungsstand von 92% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,5 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Bankdarlehen und Eigenmitteln. Das Closing der Transaktion erfolgte am 30. März 2017.

Mit Vertrag vom 16. Februar 2017 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. Im Raum Jena wurde ein Einzelhandelszentrum im Wege eines Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.300 m<sup>2</sup> zu einem Nettokaufpreis von TEUR 21.000 erworben. Das Objekt („MIA II“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von ca. TEUR 1.400 bei einem Vermietungsstand von 97% und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,6 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte größtenteils durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe und der Übernahme eines Bankdarlehens in Höhe von 13 Mio. Euro. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Februar 2017.

Die Erstkonsolidierung der erworbenen Gesellschaften der Objekte MIA I und II sind zu den jeweiligen Konsolidierungszeitpunkten vorläufig. Nach Vorlage der endgültigen Werte der Closing-Bilanzen können sich Veränderungen ergeben.

## **Gesellschaften**

Am 29. Dezember 2016 wurde die Sitzverlegung der zurzeit in Luxemburg ansässigen vier ausländischen Tochtergesellschaften nach Deutschland beurkundet. Die Eintragung in das deutsche Handelsregister erfolgte zwischen dem 27. Februar und 6. März 2017.

## **Pflichtwandelanleihe**

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

## **Finanzierung**

### **Neufinanzierung Landesbank Hessen-Thüringen (Projekt MIA I)**

Mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von EUR 80 Mio. abgeschlossen und mit einer ersten Tranche in Höhe von EUR 73,6 Mio. unter Abzug der Bearbeitungsgebühren planmäßig am 30. März 2017 ausgezahlt. Vorläufiger Rückzahlungstag des Darlehens ist der 31. März 2019. WCM kann die Laufzeit des Darlehens einmalig bis zum 31. März 2024 verlängern, sofern die Mietverträge mit den Ankermietern in Ellwangen und Halle langfristig verlängert wurden. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 1,55% p.a. (Basis 3-Monats-Euribor). Bis zur Verlängerung der Ankermietverträge besteht ein Cash Trap, d.h. die erwirtschafteten Erträge nach Abzug von Verwaltungskosten und Kapitaldienst müssen in den Objektgesellschaften verbleiben, stehen aber für Investitionszwecke in den Objekten zur Verfügung.

### **Bayrische Landesbank (Bestandsfinanzierung Straubing)**

Mit der Bayrische Landesbank ist eine Erhöhung des bestehenden Darlehensvertrages in Höhe von EUR 25,5 Mio. um EUR 10,5 Mio. auf EUR 36,0 Mio. vereinbart worden. Der Erhöhungsbetrag wurde planmäßig am 29. März 2017 ausgezahlt. Die Laufzeit des Darlehens ist unverändert beibehalten worden (Laufzeitende 30. Juni 2021). Der Festzinssatz des Erhöhungsbetrages beträgt 1,91% p.a. EUR 3 Mio. müssen die für Investitionszwecke in der Objektgesellschaft verbleiben müssen.

### **Deutsche Pfandbriefbank (Bestandsfinanzierung Portfolio River, Triangel Frankfurt)**

Auf Basis der Bestandsfinanzierungen River und Triangel ist mit der Deutsche Pfandbriefbank eine Brückenfinanzierung in Höhe von EUR 25,0 Mio. vereinbart und planmäßig am 29. März 2017 ausgezahlt worden. Das Darlehen ist am 30. April 2018 in voller Höhe zur Rückzahlung an die Bank fällig. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 2,75% p.a. (Basis 3-Monats-Euribor).

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten**

Die Gesellschaft hat 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit von fünf Jahren und enden beide am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen noch netto TEUR 639.

Für eine verbleibende Laufzeit von knapp zwei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 81. Die dazugehörige Kfz-Steuer beträgt TEUR 3.

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

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis umfasst am 31. März 2017 die WCM und 40 Gesellschaften, die die WCM direkt oder indirekt beherrscht.

### **3. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

#### **Ertragslage**

Das Vermietungsergebnis stieg in Q1 2017 aufgrund des höheren Immobilienbestandes auf TEUR 9.966 (Q1 2016: TEUR 7.156). Dabei betragen die Mieterlöse TEUR 10.849 (Q1 2016: TEUR 7.674).

Im Vorjahr (Q1 2016) ergab sich aus der Veräußerung von einem Objekt, das bereits beim Erwerb des Portfolios zum Verkauf bestimmt war, ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 483. Im Berichtszeitraum (Q1 2017) wurde planmäßig kein Objekt veräußert.

Zum 31. März 2017 wurde kein Gutachten des Gesamtportfolios durch einen externen Gutachter erstellt. Die nächste Zeitwertbewertung erfolgt turnusmäßig zum 30. Juni 2017.

Die betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt TEUR 4.684 (Q1 2016: TEUR 3.609). Der Anstieg der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Ausbuchung von Forderungen TEUR 368 (Q1 2016: TEUR 0), höheren Rechts- und Beratungskosten TEUR 476 (Q1 2016: TEUR 185) und leicht angestiegenem Personalaufwand in Höhe von TEUR 1.043 (Q1 2016: TEUR 861).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ankaufsbedingt auf TEUR -1.921 verringert (Q1 2016: TEUR -1.743).

Die Ertragsteuern (TEUR -3.330, Q1 2016: TEUR 1.594) umfassen im Wesentlichen latente Steuern in Höhe von TEUR 3.316 (Q1 2016: TEUR 1.594).

Somit beläuft sich das Konzernperiodenergebnis der WCM in Q1 2017 auf TEUR 14.970 (Q1 2016: TEUR 1.730).

Die FFO I (ohne Verkauf) betrug in Q1 2017 TEUR 5.782 (Q1 2016: TEUR 4.381) und die FFO II TEUR 5.782 (Q1 2016: TEUR 4.864).

## **Vermögens- und Finanzlage**

Das Immobilienportfolio der WCM wird zum 31. März 2017 mit einem Wert von TEUR 796.303 bilanziert (31. Dezember 2016: TEUR 662.073).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2017 auf TEUR 337.647 (31. Dezember 2016: TEUR 315.933). Der Netto Verschuldungsgrad (Net Loan-to-Value Ratio) betrug am Stichtag 56,6 Prozent (31. Dezember 2016: 53,1 Prozent).

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die die Finanzierungen der Objekte darstellen, betragen zum 31. März 2017 insgesamt TEUR 482.743 (31. Dezember 2016: TEUR 361.864).

Am 31. März 2017 verfügte die Gesellschaft über flüssige Mittel von TEUR 32.251 (31. Dezember 2016: TEUR 10.013). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der WCM stellt sich zum 31. März 2017 gruppiert nach betrieblicher, Investitions- und Finanzierungstätigkeit wie folgt dar.

Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit: TEUR 5.056

Cash-flow aus Investitionstätigkeit: TEUR -47.156

Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit: TEUR 64.338

## **4. Nachtragsbericht**

Die TLG IMMOBILIEN AG ("TLG") hat am 10. Mai 2017 dem Vorstand der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft ihre Entscheidung zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an alle ausstehenden Aktionäre der WCM zum Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien mitgeteilt. Danach beabsichtigt TLG, vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegungen in der Angebotsunterlage, im Tausch gegen je 5,75 eingereichte Aktien der WCM als Gegenleistung eine neue, auf den Inhaber lautende Stückaktie der TLG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der TLG von je EUR 1,00 anzubieten. Die neuen Aktien der TLG sollen mit einer Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet werden.

Das Umtauschverhältnis bewertet jede Aktie der WCM auf Basis des gewichteten Durchschnittskurses der Aktie der TLG innerhalb der letzten drei Monate vor dem Tag der Bekanntgabe des Übernahmeangebots mit EUR 3,15, entsprechend eine Prämie von 4,1 % auf den gewichteten Durchschnittskurs der Aktien der WCM innerhalb der letzten drei Monate vor dem Tag der Bekanntgabe des Übernahmeangebots. Basierend auf dem Schlusskurs der TLG-Aktie vor der Ankündigung des Übernahmeangebots beträgt der daraus resultierende Angebotspreis EUR 3,36 pro WCM-Aktie und entspricht einer Prämie von 17,8 % auf WCM's Proforma EPRA NAV von EUR 2,85 je Aktie, wie von WCM kommuniziert.

Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot haben die WCM und die TLG am 10. Mai 2017 eine Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) abgeschlossen. In der Grundsatzvereinbarung ist das gemeinsame Verständnis der WCM und der TLG unter anderem in Bezug auf Strategie und Struktur des kombinierten Unternehmens, den Prozess des Zusammenschlusses, die zukünftige Zusammensetzung der Organe der WCM und der TLG sowie den Integrationsprozess niedergelegt.

Vorstand und Aufsichtsrat der WCM werden im Einklang mit ihren gesetzlichen Pflichten zu dem Übernahmeangebot nach Erhalt der von TLG zu veröffentlichenden Angebotsunterlage Stellung nehmen. Auf Grundlage der Grundlagenvereinbarung wird WCM das öffentliche Übernahmeangebot unterstützen und - vorbehaltlich der sorgfältigen Prüfung der Angebotsunterlage - ihren Aktionären die Annahme empfehlen.

Nach Auskunft des Vorstands der TLG und im Einklang mit der Grundsatzvereinbarung haben zum 10. Mai 2017 darüber hinaus die größten Aktionären der WCM, u.a. die DIC OF RE 2 GmbH, das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding und der Vorstandsvorsitzende der WCM, Herr Stavros Efremidis, sowie weitere wesentliche Aktionäre unwiderrufliche Verpflichtungen zur Annahme des Übernahmeangebots bezüglich der von ihnen gehaltenen Aktien an der WCM geschlossen. In diesen sogenannten Irrevocable Undertakings haben sich die Aktionäre, die zusammen insgesamt rund 50 % der Aktien und der Stimmrechte an der WCM halten (einschließlich Aktienoptionen, die während der Dauer des Übernahmeangebotes ausgeübt und in Aktien gewandelt werden können), verpflichtet, die von ihnen jeweils gehaltenen Aktien an der WCM im Rahmen des Übernahmeangebots einzureichen.

Das Übernahmeangebot hat keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017. Mit Fortschritt der Übernahme können sich insbesondere Auswirkungen auf den Bestand der steuerlichen Verlustvorträge und damit der aktiven latenten Steuern ergeben. Wir gehen davon aus, dass körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 130 Mio. bis EUR 180 Mio. erhalten bleiben.

Weiterhin verweisen wir bezüglich übernahmereklevanter Sachverhalte auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016.



## 5. Ausblick

### Prognose unverändert

Die ersten drei Monate 2017 verliefen positiv und waren durch den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios gekennzeichnet. Weiterhin standen der Abschluss der Integration der angekauften Portfolios sowie der Aufbau und die weitere Schaffung interner Strukturen und Geschäftsprozesse im Vordergrund.

Der Vorstand bestätigt, unter Vorbehalt der Auswirkungen der möglichen Übernahme, die im Geschäftsbericht 2016 abgegebene Prognose für 2017:

Funds from Operations in Höhe von EUR 23 Mio. bis EUR 24 Mio. sowie Mieterlöse im Bereich von EUR 42 Mio. bis EUR 44 Mio.

### Keine Änderungen der Risikolage

Die WCM ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2016 (Abschnitt 6.9. Finanzinstrumente und Finanzrisikomanagement S. 88 bis 94). Seitdem hat sich die Risikolage der WCM nach Einschätzung des Vorstands nicht wesentlich verändert.

Frankfurt am Main, 15. Mai 2017



Stavros Efremidis  
CEO  
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer  
CFO  
Vorstand

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

Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017

Konzernzwischenbilanz (IFRS) zum 31. März 2017

In TEUR

	31.03.2017	31.12.2016
<b>Vermögenswerte</b>		
<b><i>Kurzfristige Vermögenswerte</i></b>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32.251	10.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.408	131
Andere finanzielle Vermögenswerte	470	186
Geleistete Anzahlungen	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	19.066	21.404
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>53.195</b>	<b>31.734</b>
<b><i>Langfristige Vermögenswerte</i></b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	796.303	662.073
Immaterielle Vermögenswerte	186	196
Technische Anlagen und Maschinen	105	115
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.816	2.989
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	316	392
Latente Steueransprüche	6.930	5.523
Andere finanzielle Vermögenswerte	8.385	6.848
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.446	403
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>816.487</b>	<b>678.539</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>869.682</b>	<b>710.273</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b><i>Kurzfristige Schulden</i></b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.697	5.925
Sonstige Verbindlichkeiten	21.028	9.152
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	38.244	22.169
Sonstige Rückstellungen	4.198	2.753
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>68.167</b>	<b>39.999</b>
<b><i>Langfristige Schulden</i></b>		
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	444.499	339.695
Latente Steuerschulden	19.369	14.646
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>463.868</b>	<b>354.341</b>
<b><i>Eigenkapital</i></b>		
Grundkapital	131.965	131.965
Kapitalrücklage	93.595	93.595
Wandelanleihe	5.983	0
Gewinnrücklagen	90.029	78.396
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>	<b>321.572</b>	<b>303.956</b>
Nicht beherrschende Anteile	16.075	11.977
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>337.647</b>	<b>315.933</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>869.682</b>	<b>710.273</b>

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

Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017

Konzernzwischenjahresergebnisrechnung (IFRS)  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2017

In TEUR

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
Mieterlöse	10.849	7.674
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-883	-518
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>9.966</b>	<b>7.156</b>
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0	2.550
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	0	-2.067
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	14.554	603
<b>Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes</b>	<b>14.554</b>	<b>603</b>
Sonstige betriebliche Erträge	386	435
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>386</b>	<b>435</b>
Personalaufwand	-1.043	-861
Planmäßige Abschreibungen	-254	-300
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.387	-2.448
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-4.684</b>	<b>-3.609</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>20.222</b>	<b>5.068</b>
Finanzerträge	39	21
Finanzaufwendungen	-1.960	-1.764
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.921</b>	<b>-1.743</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>18.301</b>	<b>3.325</b>
Ertragsteuern	-3.330	-1.594
Sonstige Steuern	0	0
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>14.970</b>	<b>1.730</b>
<b>Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:</b>	<b>14.970</b>	<b>1.730</b>
Eigentümer des Mutterunternehmens	11.486	1.577
Nicht beherrschende Anteile	3.484	153
	<b>14.970</b>	<b>1.730</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,09	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,08	0,01

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

Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017

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

In TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Wandel- anleihe	Gewinnrücklagen	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens ent- fallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherr- schender Gesell- schafter am Eigenka- pital	Gesamt Kon- zerneigen-ka- pital
<b>Stand zum 1. Januar 2016</b>	<b>120.773</b>	<b>76.366</b>	<b>1.800</b>	<b>62.420</b>	<b>261.359</b>	<b>8.223</b>	<b>269.582</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	0	1.577	1.577	153	1.730
Anteilsbasierte Vergütung	0	0	0	154	154	0	154
<b>Stand zum 31. März 2016</b>	<b>120.773</b>	<b>76.366</b>	<b>1.800</b>	<b>64.151</b>	<b>263.090</b>	<b>8.376</b>	<b>271.466</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2017</b>	<b>131.965</b>	<b>93.595</b>	<b>0</b>	<b>78.396</b>	<b>303.956</b>	<b>11.977</b>	<b>315.933</b>
Konzernperiodenergebnis	0	0	0	11.486	11.486	3.484	14.970
Wandelpflichtanleihe	0	0	5.983	0	5.983	0	5.983
Barkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0
Entnahmen für Transaktionskosten	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	776	776
Kapitalrückzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
Ausgleichszahlungen	0	0	0	0	0	-162	-162
Anteilsbasierte Vergütung	0	0	0	147	147	0	147
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand zum 31. März 2017</b>	<b>131.965</b>	<b>93.595</b>	<b>5.983</b>	<b>90.029</b>	<b>321.572</b>	<b>16.075</b>	<b>337.647</b>

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

Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017

Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)

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

in TEUR

	01.01. - 31.03.2017	01.01. - 31.03.2016
Periodenergebnis	14.970	1.730
Finanzergebnis	1.921	1.743
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-14.554	-603
Abschreibungen	254	300
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlageabgängen	0	-483
Steueraufwand	14	0
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	-3.755	56
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.904	-1.724
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.648	-168
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen(+)/Erträge(-)	147	-506
gezahlte Steuern	0	0
Latente Steuern	3.316	1.594
<b>Netto-Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>5.056</b>	<b>1.940</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-47.195	-55.598
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0	-96
Erhaltene Zinsen	39	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
<b>Cash flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-47.156</b>	<b>-55.694</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	0
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	0	0
Auszahlungen aus der Vergabe von Darlehen	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	110.259	120.370
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-42.276	-42.906
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	-1.830	0
Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
gezahlte Zinsen	-1.815	-1.734
<b>Cash flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>64.338</b>	<b>75.730</b>
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente	22.238	21.977
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	10.013	11.136
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.</b>	<b>32.251</b>	<b>33.113</b>

## **Über die WCM AG**

Die WCM ist ein spezialisiertes Gewerbeimmobilien-Unternehmen. Als Bestandshalter liegt der Fokus auf der langfristigen Vermietung hochwertiger Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Bürostandorten in Deutschland und an attraktiven Standorten für Einzelhandelsimmobilien.

Seit dem operativen Neustart im Jahr 2014 setzt die WCM AG auf ein umfangreiches Netzwerk für den Ankauf der Immobilien sowie auf die wertschaffende Bestandsverwaltung, um langfristig attraktive Mieteinnahmen und einen stetigen Cashflow zu generieren. Aktuell beträgt der Marktwert des Immobilienportfolios rund EUR 800 Mio. Die Gesellschaft verfügt über umfangreiche Verlustvorträge bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie über ein erhebliches steuerliches Einlagekonto.

Die Aktie der WCM AG ist im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und seit 21. Dezember 2015 im SDAX notiert.

## **Haftungsausschluss**

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

## Die WCM Aktie

ISIN:	DE000A1X3X33
Wertpapierkennnummer (WKN):	A1X3X3
Anzahl der Aktien 31. März 2017:	131.964.552 Stück
Marktsegment:	Prime Standard
Indices:	SDAX, CDAX, DIMAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe
Designated Sponsor:	Oddo Seydler Bank AG, and Equinet Bank AG, HSBC (as of 1.4.2017)
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart
Aktienkurs 31. März 2017:	EUR 3,06
Marktkapitalisierung 31. März 2017:	TEUR 403.812

## Finanzkalender, Impressum und Kontakt

15. Mai 2017	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung Q1 2017
4. Juli 2017	Hauptversammlung in Berlin
14. August 2017	Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses zum 30. Juni 2017
14. November 2017	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung Q3 2017



## **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der  
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

## **Kontakt**

Büro Frankfurt (Sitz der Gesellschaft)  
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
Bleichstraße 64-66  
60313 Frankfurt am Main

Büro Berlin  
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
Joachimsthaler Straße 34  
10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8870 476-10  
Fax: +49 (0)30 8870 476-17  
E-Mail: [realestate@wcm.de](mailto:realestate@wcm.de)  
Website: [www.wcm.de](http://www.wcm.de)