

WCM

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

	Einheit	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	Veränderung in %
Ertragskennzahlen				
Mieterlöse	in TEUR	23.622	22.564	4,7
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung (NOI)	in TEUR	17.816	20.829	-14,5
Funds from Operations (FFO)	in TEUR	11.938	11.505	3,8
FFO je Aktie ¹	in EUR	0,09	0,09	0,0

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	805.932	800.146	0,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	22.784	14.718	54,8
Bilanzsumme	in TEUR	842.965	830.908	1,5
Eigenkapital	in TEUR	311.992	293.695	6,2
Eigenkapitalquote	in %	37,0	35,3	1,7 Pkt.
Zinstragende Verbindlichkeiten	in TEUR	481.440	475.575	1,2
Nettoverschuldung	in TEUR	458.656	460.857	-0,5
Net LTV ²	in %	56,9	57,6	-0,7 Pkt.
EPRA NAV	in TEUR	350.846	333.281	5,3
EPRA NAV pro Aktie ¹	in EUR	2,56	2,44	5,3

	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Portfoliokennzahlen				
Immobilienwert ³	in TEUR	805.932	800.146	0,7
Immobilien	Anzahl	56	56	0
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	10,03	10,00	0,3

¹ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2018 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2017 136,8 Mio.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien betrug in den ersten sechs Monaten 2017 132,3 Mio. und in den ersten sechs Monaten 2018 136,8 Mio. Aktien.

² Berechnung: Nettoverschuldung geteilt durch Immobilienvermögen

³ Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2018

Aktiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
A) Langfristige Vermögenswerte	816.045	810.619
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	805.932	800.146
Sachanlagen	632	1.025
Immaterielle Vermögenswerte	134	164
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	9.347	9.284
B) Kurzfristige Vermögenswerte	26.920	20.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	3.169	4.422
Forderungen aus Ertragsteuern ⁴	440	423
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	93	161
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ^{1,4}	434	565
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22.784	14.718
Bilanzsumme Aktiva	842.965	830.908
Passiva in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
A) Eigenkapital	311.992	293.695
Gezeichnetes Kapital	136.803	136.803
Kapitalrücklage	99.847	99.847
Gewinnrücklagen	75.342	57.045
B) Fremdkapital	530.973	537.213
I.) Langfristige Verbindlichkeiten	515.724	513.255
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	273.807	276.909
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ²	199.937	190.920
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten ²	19.779	20.972
Passive latente Steuern	22.201	24.454
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.249	23.958
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	7.696	7.746
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ^{1,3}	2.076	3.758
Sonstige kurzfristige Rückstellungen ^{3,5}	2.277	3.081
Steuerschulden ⁵	940	639
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ^{1,3}	2.260	8.734
Bilanzsumme Passiva	842.965	830.908

Folgende Ausweisänderungen wurden für die Vorjahresvergleichszahlen aufgrund der Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der TLG IMMOBILIEN AG vorgenommen:

¹ Saldierung der Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 12.150 mit den bislang innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen zugehörigen erhaltenen Anzahlungen von TEUR 10.208. Die auf Betriebskosten entfallenden angepassten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 2.879 und die entsprechenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf TEUR 937.

² Getrennter Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter TLG IMMOBILIEN AG

³ Aus den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen wurden die Rückstellungen für Personalaufwendungen (TEUR 294) und Aufsichtsratsvergütung (TEUR 443) den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet. Die Rückstellung für Prüfungskosten (TEUR 239) wurde den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugeordnet.

⁴ Die Forderungen aus Ertragsteuern waren im Vorjahr innerhalb der sonstigen Forderungen und Vermögenswerten ausgewiesen.

⁵ Steuerschulden wurden im Vorjahr innerhalb der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	17.816	20.829
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung ¹	28.232	27.943
<i>a) Mieterlöse</i>	23.622	22.564
<i>b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten¹</i>	4.549	5.379
<i>c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	61	0
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung ¹	-10.416	-7.114
<i>d) Aufwendungen aus Betriebskosten¹</i>	-8.839	-5.762
<i>e) Aufwendungen für Instandhaltung¹</i>	-280	-345
<i>f) Übrige Leistungen¹</i>	-1.297	-1.007
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.298	16.209
Sonstige betriebliche Erträge	770	344
Personalaufwand	-293	-3.487
Planmäßige Abschreibungen	-115	-121
Sonstige betriebliche Aufwendungen ²	-1.997	-6.349
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)²	20.479	27.425
Finanzerträge	93	229
Finanzaufwendungen ²	-4.203	-6.081
Ergebnis vor Steuern	16.369	21.573
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.928	-4.598
Konzernperiodenergebnis / Gesamtergebnis	18.297	16.975
Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:		
nicht beherrschende Anteile	0	3.828
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.297	13.147
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,13	0,10
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,13	0,10
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
nicht beherrschende Anteile	0	3.828
die Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.297	13.147

Folgende Ausweisänderungen wurden in den Vorjahresvergleichszahlen aufgrund der Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der TLG IMMOBILIEN AG vorgenommen:

¹ Bruttodarstellung der Weiterberechnung aus Betriebskostenabrechnungen: Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten und anderen Lieferungen und Leistungen wurden bisher mit den Aufwendungen aus Betriebskosten, Instandhaltung und übrigen Leistungen saldiert.

² Die Kosten des Geldverkehrs und die Transaktionskosten (TEUR 1.235) waren im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen und sind nunmehr den Finanzaufwendungen zugeordnet.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Nicht beherrschende Anteile	Eigen- kapital
01.01.2017	131.965	93.595	78.396	11.977	315.933
Konzernperiodenergebnis	0	0	13.147	3.828	16.975
Wandelpflichtanleihe	2.063	3.920	0	0	5.983
Entnahmen für Transaktionskosten	0	-36	0	0	-36
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	2.011	2.011
Ausgleichszahlungen	0	0	0	-346	-346
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	0	1.635	0	1.635
Veränderung der Periode	2.063	3.884	14.782	5.493	26.223
30.06.2017	134.028	97.479	93.178	17.470	342.155
01.01.2018	136.803	99.847	57.045	0	293.695
Konzernperiodenergebnis	0	0	18.297	0	18.297
Veränderung der Periode	0	0	18.297	0	18.297
30.06.2018	136.803	99.847	75.342	0	311.992

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis vor Steuern ¹	16.369	21.573
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	115	121
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.298	-16.209
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-804	895
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	340	-518
Finanzerträge	-93	-229
Finanzaufwendungen ²	4.203	6.081
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.719	45
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva ²	-692	5.514
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.859	17.274
Erhaltene Zinsen ³	93	229
Gezahlte Zinsen ⁴	-3.171	-5.939
Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern	-24	0
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.757	11.564
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-430	0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	-1	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-7.788	-56.770
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-31	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit³	-8.250	-56.770
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten bei der TLG IMMOBILIEN	5.564	110.259
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-3.004	-43.558
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	0	-1.806
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit⁴	2.560	64.895
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1-3)	8.066	19.689
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.718	10.013
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.784	29.702
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	22.784	29.702
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.784	29.702

Folgende Ausweisänderungen wurden für die Vorjahresvergleichszahlen aufgrund der Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der TLG IMMOBILIEN AG vorgenommen:

¹ Ausgangsgröße im Geschäftsjahr 2018 ist für die aktuelle und die Vergleichsperiode das Konzernergebnis vor Steuern, während im Vorjahr vom Periodenergebnis ausgegangen wurde. Die Überleitung von der Darstellung im Geschäftsjahr 2017 auf 2018 für den Zeitraum 1.1.2017-1.6.2017 ist wie folgt: TEUR 16.975 (Periodenergebnis) zuzüglich Ertragsteuern (TEUR 4.598) ergibt das Ergebnis vor Steuern von TEUR 21.573.

² Die Finanzaufwendungen waren im Vorjahresabschluss rechnerisch mit dem falschen Vorzeichen berücksichtigt. Die Korrektur erfolgte gegen den Posten Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva. Weiterhin verweisen wir auf die Umgliederung gemäß Fußnote Nr. 2 in der Gesamtergebnisrechnung.

³ Erhaltene Zinsen werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet (bisher: Cashflow aus Investitionstätigkeit).

⁴ Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet (bisher: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit).

WCM

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

**Verkürzter Anhang zum Halbjahresfinanzbericht
zum 30. Juni 2018**

Inhalt

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER WCM	10
A.1 Informationen zum Unternehmen.....	10
A.2 Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses.....	10
A.3 Ausweisänderungen.....	11
B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ..	14
C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	17
C.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	17
C.2 Eigenkapital.....	18
D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	19
D.1 Zinsergebnis.....	19
D.2 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19
D.3 Ergebnis je Aktie	19
E. SONSTIGE ANGABEN	20
E.1 Angaben zu Finanzinstrumenten	20
E.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	21
E.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	21

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS DER WCM

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSSES

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

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt.

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

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten. Seit dem 31. Dezember 2017 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

A.3 AUSWEISÄNDERUNGEN

In Anlehnung an den Konzernverbund mit der TLG IMMOBILIEN wird der Ausweis der Gesamtergebnisrechnung sowie der Bilanz analog der Konzernmutter TLG IMMOBILIEN AG angepasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Harmonisierung der Bezeichnungen. Die Vorjahreszahlen werden entsprechend der neuen Darstellung gezeigt. Soweit sich Verschiebungen der Vorjahreszahlen zwischen den Berichtszeilen ergeben haben, wurden diese innerhalb der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung durch entsprechende Fußnoten kenntlich gemacht.

In der Gesamtergebnisrechnung werden die Betriebskosten sowie die Weiterbelastungen aus Betriebskosten fortan getrennt in eigenen Berichtszeilen ausgewiesen. Die Anpassung der Gesamtergebnisrechnung ist demnach wie folgt:

Bisher	Neu
Mieterlöse	Erlöse aus der Objektbewirtschaftung
	a) Mieterlöse
	b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten
	c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung
	d) Aufwendungen aus Betriebskosten
	e) Aufwendungen für Instandhaltung

	f) Übrige Leistungen
Ergebnis aus der Vermietung	Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	<i>Zeile entfällt, entspricht der folgenden Berichtszeile</i>
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Sonstige betriebliche Erträge	Sonstige betriebliche Erträge
Betriebliche Erträge	<i>Zwischensumme entfällt</i>
Personalaufwand	Personalaufwand
Planmäßige Abschreibungen	Planmäßige Abschreibungen
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Sonstige betriebliche Aufwendungen
Betriebliche Aufwendungen	<i>Zwischensumme entfällt</i>
Betriebsergebnis	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	Finanzaufwendungen
Finanzerträge	Finanzerträge
Finanzaufwendungen	Finanzaufwendungen
Finanzergebnis	<i>Zwischensumme entfällt</i>
Ergebnis vor Steuern	Ergebnis vor Steuern
Ertragsteuern	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Gesamtergebnis der Periode	Konzernperiodenergebnis
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:	Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:
Eigentümer des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile
Nicht beherrschende Anteile	die Anteilseigner des Mutterunternehmens
Ergebnis je Aktie	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR

Forderungen aus Ertragsteuern, Steuerschulden und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden in eigenen Berichtszeilen ausgewiesen. Für die Bilanz ergeben sich weiterhin die folgenden Änderungen:

Bisher	Neu
Vermögenswerte	Aktiva
Kurzfristige Vermögenswerte	B) Kurzfristige Vermögenswerte
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Andere finanzielle Vermögenswerte	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte
Summe kurzfristige Vermögenswerte	B) Kurzfristige Vermögenswerte
Langfristige Vermögenswerte	A) Langfristige Vermögenswerte
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Immaterielle Vermögenswerte	Immaterielle Vermögenswerte
Technische Anlagen und Maschinen	Sachanlagen
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Sachanlagen
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	Sachanlagen
Latente Steueransprüche	Aktive latente Steuern
Andere finanzielle Vermögenswerte	Sonstige Vermögenswerte
Sonstige langfristige Vermögenswerte	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte
Summe langfristige Vermögenswerte	A) Langfristige Vermögenswerte
Bilanzsumme	Bilanzsumme Aktiva
Eigenkapital und Schulden	Passiva
Kurzfristige Schulden	II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten
Sonstige Rückstellungen	Sonstige kurzfristige Rückstellungen
Summe kurzfristige Schulden	II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten
Langfristige Schulden	I.) Langfristige Verbindlichkeiten
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten
Latente Steuerschulden	Passive latente Steuern

Summe langfristige Schulden	I.) Langfristige Verbindlichkeiten
Eigenkapital	A) Eigenkapital
Grundkapital	Gezeichnetes Kapital
Kapitalrücklage	Kapitalrücklage
Gewinnrücklagen	Gewinnrücklagen
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital
Nicht beherrschende Anteile	Nicht beherrschende Anteile
Summe Eigenkapital	A) Eigenkapital
Bilanzsumme	Bilanzsumme Passiva

In der Kapitalflussrechnung werden erhaltene und gezahlte Zinsen sowie gezahlte Steuern im operativen Cashflow sowohl für die aktuelle als auch für die Vergleichsperiode abgebildet.

B. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in diesem Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 dargestellten Methoden, mit Ausnahme der zum 1. Januar 2018 neu anzuwendenden IFRS Standards. Der Konzern wendet keine weiteren Standards, Interpretationen oder Anpassungen vorzeitig an, die vom IASB verabschiedet und veröffentlicht wurden, aber noch nicht verpflichtend in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist folglich im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss der WCM zum 31. Dezember 2017 zu lesen.

Der Konzern wendet IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen und IFRS 9 Finanzinstrumente erstmals seit dem 1. Januar 2018 an.

IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“

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

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen

- Mieterlöse
- Erlöse aus Betriebskosten
- Veräußerungserlöse aus Immobilien

Darüber hinaus weist die Gesellschaft in einem nicht wesentlichen Umfang sonstige Erlöse aus. Diese entfallen im Wesentlichen auf Weiterberechnungen an Dritte und Versicherungserstattungen sowie sonstige Erstattungen, die dem Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung zugeordnet werden.

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

Bei den Erlösen aus Betriebskosten ist zu unterscheiden, ob es sich um separate Leasingkomponenten oder Nicht-Leasingkomponenten handelt. Leasingkomponenten sind Bestandteil der Gegenleistung für das Mietverhältnis und erhöhen infolgedessen die Mieterlöse. Dies gilt für die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung. Alle weiteren Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Die Gesellschaft ist hierbei zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die weiteren Betriebskostenarten in einer Gesamtbetrachtung als Prinzipal tätig ist, da unter anderem das Bestandsrisiko insbesondere im Fall von Leerstand in allen Fällen bei der WCM liegt. Die Dienstleistungen für die Betriebskosten werden zeitraumbezogen erbracht und die Erlöse daher, wie auch schon bisher, über die entsprechenden Zeiträume realisiert.

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Die WCM wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Die Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 stellen sich wie folgt dar:

- **Klassifizierung und Bewertung:** Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben bei der WCM keine quantitativen Auswirkungen, da die Instrumente, die unter IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, unter IFRS 9 ebenfalls der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet werden. Für derivative Finanzinstrumente, für die keine Anwendung von Hedge-Accounting erfolgt, ergeben sich im Vergleich zum IAS 39 keine Änderungen unter IFRS 9.
- **Wertminderung:** Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte der WCM fallen unter die neuen Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 – das „Expected Credit Loss“-Modell (ECL) – welches das „Incurred Loss“-Modell des IAS 39 ersetzt. Die WCM wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen den vereinfachten Wertminderungsansatz an, nach dem für alle Instrumente unabhängig von ihrer Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit zu erfassen ist. Für die übrigen Finanzinstrumente im Anwendungsbereich des ECL-Modells wird der allgemeine Wertminderungsansatz des IFRS 9 angewendet. Die erstmalige Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modells zum 1. Januar 2018 führte zu keinen wesentlichen Änderungen.
- **Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen:** Die WCM wendet aktuell kein Hedge-Accounting an, sodass sich in diesem Bereich keine Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergeben.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die WCM sind insgesamt gering.

Zum 31. Dezember 2017 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einer externen Bewertung für die Immobilien der WCM von Cushman & Wakefield LLP unterzogen und mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Die Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgt mindestens halbjährlich, während zu den weiteren Berichtsstichtagen mindestens eine interne Bewertung der zuletzt bilanzierten Marktwerte vollzogen wird. Die letzte Bewertung durch einen externen Gutachter erfolgte zum 30. Juni 2018.

C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

in TEUR	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	800.146	662.073
Zukäufe	0	121.229
Umbuchungen	-590	4.195
Abgänge	0	-2.073
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen	2.078	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	4.298	14.722
Buchwert zum 30.06.2018 und 31.12.2017	805.932	800.146

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

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

Im ersten Halbjahr 2018 sind die Bestandswertveränderungen neben der Aktivierung von baulichen Maßnahmen in Höhe von TEUR 2.078 insbesondere in der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes (Marktanpassung) von TEUR 4.298 begründet.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die wesentlichen Bewertungsannahmen stellen sich differenziert nach Assetklassen per 30. Juni 2018 wie folgt dar.

INVESTMENT PROPERTIES ZUM 30.06.2018

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Investment Properties in TEUR	372.550	433.382	805.932
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,12	5,01	4,60
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,19	5,53	5,38
EPRA Leerstandsquote in %	9,3	3,8	6,0
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat	14,82	8,41	10,03
Anteil befristeter Mietverträge in %	99,5	98,7	99,0
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	7,5	7,3	7,3

INVESTMENT PROPERTIES ZUM 31.12.2017

	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Investment Properties in TEUR	359.430	440.716	800.146
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,10	5,04	4,61
Durchschnittlicher Kapitalisierungszinssatz in %	5,30	5,81	5,58
EPRA Leerstandsquote in %	9,2	3,7	5,9
Durchschnittliche Istmiete in EUR/m ² /Monat	15,15	8,28	10,00
Anteil befristeter Mietverträge in %	99,3	98,5	98,8
WALT, befristete Mietverträge in Jahren	7,2	7,8	7,6

C.2 EIGENKAPITAL

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2017 erfolgte im Jahr 2018 keine Dividendenzahlung an die Aktionäre.

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

D.1 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Übrige Finanzerträge	-93	-229
Summe Finanzerträge	-93	-229
Darlehenszinsen	3.025	4.545
Übrige Finanzaufwendungen	1.178	1.536
Summe Finanzaufwendungen	4.203	6.081
Finanzergebnis	4.110	5.852

D.2 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
Laufende Ertragsteuern	325	486
Aperiodische Ertragsteuern	0	-368
Latente Steuern	-2.253	4.480
Steueraufwand/Steuerertrag	-1.928	4.598

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

D.3 ERGEBNIS JE AKTIE

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

	30.06.2018	30.06.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Gesamtergebnis der Periode in TEUR	18.297	13.147
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	136.803	132.305
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,13	0,10
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	5.119
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	136.803	137.424
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,13	0,10

Im Vorjahr führte die anteilsbasierte Vergütung von leitenden Angestellten und dem Vorstand noch zu einem Verwässerungseffekt, während 2018 Dienstleistungen zur Führung der Gesellschaft über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG erbracht werden. Demzufolge erfolgt bei der WCM keine separate Vergütung von leitenden Angestellten.

E. SONSTIGE ANGABEN

E.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsparameter zum Bilanzstichtag (Stufe 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2018 TEUR 287.086 (31. Dezember 2017: TEUR 295.223).

Die Vorgehensweise zur Bewertung ist gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2017 unverändert.

E.2 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Sascha Hettrich, Frank D. Masuhr und Helmut Ullrich wurden von der Hauptversammlung der WCM AG am 6. Juni 2018 in Berlin als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. In einer anschließenden konstituierenden Sitzung des Gremiums wurde Helmut Ullrich zum Vorsitzenden und Frank D. Masuhr zu seinem Stellvertreter im Aufsichtsrat der WCM AG gewählt.

Mit Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 wurde der Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem und der WCM als beherrschtem Unternehmen wirksam. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor, erstmals jedoch für das Geschäftsjahr 2018. Die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet sich, für Verluste der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG einzustehen.

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

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernanhang zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

E.3 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 30. Juni 2018 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	23
1.1. Geschäftsmodell des Konzerns	23
1.1.1 Organisatorische Struktur.....	23
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	24
2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	24
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	24
2.1.2 Branchenkonjunktur.....	24
2.1.3 Entwicklung Büroimmobilienmarkt.....	25
2.1.4 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	25
2.2. Lage des Unternehmens	26
2.2.1 Geschäftsverlauf.....	26
2.2.2 Ertragslage.....	26
2.2.3 Finanzlage.....	28
2.2.4 Vermögenslage.....	29
2.2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren.....	30
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	32
3.1. Risikomanagement	32
3.1.1 Risikomanagementsystem.....	32
3.1.2 Risikobericht.....	35
3.2. Chancenbericht	43
3.3. Prognosebericht	44
4. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	44
5. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	45

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1. GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNES

1.1.1 ORGANISATORISCHE STRUKTUR

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

- **Portfolio Management**
Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral von der Muttergesellschaft erbracht.
- **Asset Management**
Die WCM deckt alle wesentlichen Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette über die Muttergesellschaft ab. Das Asset Management verantwortet hierbei zusammen mit den Einheiten Technik und Vermietung alle wertbeeinflussenden Maßnahmen auf der Immobilienebene.
- **Transaktionsmanagement**
Mit langjähriger Expertise sind sowohl der Vorstand der WCM als auch die Muttergesellschaft sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, Immobilien zur Portfoliooptimierung bestmöglich zu veräußern.
- **Property Management**
Das Property Management verantwortet das kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen und steuert das externe Facility Management. Die Property-Management-Leistungen werden durch die Muttergesellschaft und externe Dienstleister erbracht.
- **Beherrschungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG**
Mit Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 wurde der Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem und der WCM als beherrschtem Unternehmen wirksam. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR 0,11 je Aktie vor, erstmals jedoch für das Geschäftsjahr 2018. Die TLG IMMOBILIEN AG verpflichtet sich, für Verluste der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG einzustehen.
- **Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG**
Seit dem 1. März 2018 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie sämtlichen mittel- und unmittelbaren Tochterunternehmen. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hat seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland am 13. Juni auf 1,9 % für 2018 und auf 1,7 % für 2019 gesenkt. Das sind für 2018 0,5 und für 2019 0,2 Prozentpunkte weniger als noch im März prognostiziert. Die Anpassung resultierte aus einem unerwartet schwachen Jahresauftakt und dem zunehmend unsicheren weltwirtschaftlichen Umfeld. Dahinter stehen vor allem die wachsenden Sorgen um einzelne europäische Länder, insbesondere um Italien, sowie die Gefahr eines eskalierenden Handelskonflikts zwischen den USA und dem Rest der Welt. Dies wirkt sich auf die Investitionstätigkeit von Unternehmen weltweit aus und bremst das Potenzial für das deutsche Exportwachstum. Trotz der leicht gedämpften Konjunktur befindet sich die deutsche Wirtschaft nach wie vor in einer guten Verfassung. Nach einem schwachen Start dürfte das Sommerquartal dynamischer verlaufen. Dies begünstigt den privaten Konsum, der nach wie vor ein wichtiges Standbein der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland ist.

2.1.2 BRANCHENKONJUNKTUR

Das Transaktionsvolumen auf den Märkten für gewerbliche Immobilien lag nach Angaben von Savills im ersten Halbjahr bei mehr als EUR 25,2 Mrd. Es lag damit um rd. 8 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums, stellte aber zugleich das zweithöchste Investitionsvolumen zu diesem Zeitpunkt im aktuellen Marktzyklus dar. Trotz des anhaltenden Nachfrageüberhangs bleibt die Mehrheit der Anleger risikoscheu. Bspw. gab es außerhalb der Top-7-Städte keinen signifikanten Anstieg der Investitionstätigkeit. Im Gegenteil: Der Volumenanteil der sieben größten deutschen Immobilienmärkte betrug im ersten Halbjahr rd. 68 % und lag damit über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bei den Nutzungsarten lag der Schwerpunkt im ersten Halbjahr vor allem auf Büroimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von rd. EUR 10,0 Mrd. machten sie etwa 40 % des Gesamtumsatzes aus. An zweiter Stelle stehen Einzelhandelsimmobilien mit

EUR 5,0 Mrd. oder 20 %, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Anteil von knapp EUR 3,2 Mrd. bzw. 13 %.

2.1.3 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Laut Savills blieb die Nachfrage nach Büroimmobilien in Deutschland auch im ersten Halbjahr 2018 lebhaft. Das Transaktionsvolumen betrug etwas mehr als EUR 10 Mrd., rd. 4 % weniger als im Vorjahr. In den ersten sechs Monaten verteilte sich die Nachfrage nahezu gleichmäßig auf inländische und ausländische Käufer (51 % bzw. 49 % des Transaktionsvolumens). Auf die sieben A-Städte entfielen im ersten Halbjahr 2018 mehr als 78 % des gesamten Transaktionsvolumens. Frankfurt mit ca. EUR 2,6 Mrd. und München mit EUR 1,7 Mrd. dominierten den Transaktionsmarkt in dieser Zeit. Neun der zehn größten Transaktionen fanden allein in diesen beiden Städten statt.

Nach Angaben von JLL ging die Leerstandsquote in den sieben A-Städten weiter zurück, innerhalb des zweiten Quartals um 20 Basispunkte auf 4,3 %. Zur Jahresmitte betrug sie zwischen 2,3 % (Stuttgart) und 7,7 % (Düsseldorf). Die Spitzenmieten sind laut JLL auf Jahressicht weiter angestiegen, wobei Berlin mit einer Steigerung um 12,5 % auf EUR 31,50 je m² das größte Wachstum aufwies. Der Flächenumsatz lag in den Top 7 mit gut 1,8 Mio. m² um etwa 4,5 % unter Vorjahr. Für den leichten Rückgang macht JLL vor allem das knappe Angebot verantwortlich.

2.1.4 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Am Einzelhandelsimmobilienmarkt verringerte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um etwa 19 % auf rd. EUR 5,0 Mrd., berichtet Savills. Nach Berechnungen von CBRE liegt das Volumen mit EUR 4,3 Mrd. sogar um 28 % unter Vorjahr. Als umsatzstärkste Teilsegmente dominierten im ersten Halbjahr Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 41 % des Transaktionsvolumens. Der Anteil der A-Städte am gesamten Handelstransaktionsvolumen lag im zweiten Quartal mit knapp 39 % auf dem höchsten Stand seit drei Jahren, so Savills. Im Vergleich dazu waren es im ersten Quartal 18 % und im Gesamtjahr 2017 30 %. Das angebotsseitige Wachstum in den Großstädten dürfte sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen.

2.2. LAGE DES UNTERNEHMENS

2.2.1 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Immobilien stellen sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel
Immobilienwert in TEUR ¹	805.932	372.550	433.382
Jahresnettokaltmiete in TEUR ²	46.759	17.490	29.269
Mietrendite in %	5,8	4,7	6,8
EPRA Leerstandsquote in %	6,0	9,3	3,8
WALT in Jahren	7,3	7,5	7,3
Immobilien (Anzahl)	56	11	45
Vermietbare Fläche in m ²	416.217	110.008	306.209

¹Gemäß bilanzierten Werten nach IAS 40

²Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der WCM umfasst die Assetklassen Büro und Einzelhandel. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2018 sind 56 Immobilien (31.12.2017: 56) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 805,9 Mio. (31.12.2017: rd. EUR 800,1 Mio.) im Bestand. Der Immobilienbestandswert weist gegenüber dem 31. Dezember 2017 eine leichte Erhöhung um 0,7 % auf.

2.2.2 ERTRAGSLAGE

Die WCM erzielte per zweitem Quartal 2018 ein Gesamtergebnis von TEUR 18.297. Dies ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Verbesserung um TEUR 1.322.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	17.816	20.829	-3.013	-14,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.298	16.209	-11.911	-73,5
Sonstige betriebliche Erträge	770	344	426	123,8
Personalaufwand	-293	-3.487	3.194	-91,6
Planmäßige Abschreibungen	-115	-121	6	-5,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.997	-6.349	4.352	-68,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	20.479	27.425	-6.946	-25,3
Finanzerträge	93	229	-136	-59,4
Finanzaufwendungen	-4.203	-6.081	1.878	-30,9
Ergebnis vor Steuern	16.369	21.573	-5.204	-24,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.928	-4.598	6.526	n/a
Gesamtergebnis der Periode	18.297	16.975	1.322	7,8

Das Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung von TEUR 17.816 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR -3.013 gesunken. Im Wesentlichen wird dies durch Anpassung der Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sowie die Erfassung der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2016 verursacht.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien fällt mit TEUR 4.298 marktbedingt um TEUR -11.911 geringer aus als im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf TEUR 770 und sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 426 höher ausgefallen, primär durch die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen.

Der Personalaufwand sank im Vergleich zur Vorjahresperiode signifikant um TEUR -3.194 auf TEUR 293, da der Vorstand keine Vergütung erhält und sämtliche Mitarbeiter zum 1. März 2018 auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen gegenüber der Vorperiode um TEUR -4.352 auf TEUR 1.997 zurück. Das Vorjahr war beeinflusst durch Aufwendungen aus Transaktionskosten sowie durch höhere Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Der Steueraufwand in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018 setzt sich aus tatsächlichen Ertragsteuern von TEUR 325 und einem Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.253 zusammen. Die latenten Steuern enthalten Erträge aus der Anpassung des Steuersatzes und der zusätzlichen Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge.

2.2.3 FINANZLAGE

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde mithilfe der indirekten Methode nach IAS 7 abgeleitet. Die in der Berichtsperiode erfolgten Ein- und Auszahlungen führten zum 30. Juni 2018 zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds.

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.757	11.564	2.193	19,0
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.250	-56.770	48.520	-85,5
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.560	64.895	-62.335	-96,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	8.066	19.690	-11.624	-59,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.720	10.013	4.707	47,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	22.784	29.703	-6.919	-23,3

Der positive Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.193. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf geringere Zinszahlungen zurückzuführen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -8.250 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 48.520 verringert, da im Jahr 2018 keine Ankäufe erfolgten.

Die Veränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit um TEUR -62.335 ist auf die im Jahr 2018 fehlende wachstumsbedingte Kreditaufnahmen zurückzuführen.

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

2.2.4 VERMÖGENSLAGE

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

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	805.932	800.146	5.786	0,7
Andere langfristige Vermögenswerte	766	1.189	-423	-35,6
Finanzanlagen	9.347	9.284	63	0,7
Flüssige Mittel	22.784	14.718	8.066	54,8
Andere kurzfristige Vermögenswerte	4.136	5.571	-1.435	-25,8
Vermögen	842.965	830.908	12.057	1,5
Eigenkapital	311.992	293.695	18.297	6,2
Langfristige Verbindlichkeiten	493.523	488.801	4.722	1,0
Passive latente Steuern	22.201	24.454	-2.253	-9,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.249	23.958	-8.709	-36,4
Kapital	842.965	830.908	12.057	1,5

Im ersten Halbjahr 2018 ist das Vermögen um TEUR 12.057 auf TEUR 842.965 gestiegen, hauptsächlich durch den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 5.786. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 96 % und ist auf gleichem Niveau wie zum 31. Dezember 2017 (96 %).

Die anderen kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 4.136 setzen sich im Wesentlichen aus nicht abgerechneten Betriebskosten und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zusammen.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 311.992 und erhöhte sich um das erwirtschaftete Gesamtergebnis der Periode. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 um 1,7 Prozentpunkte auf 37,0 %.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen durch Ausgabe eines Gesellschafterdarlehens der TLG IMMOBILIEN zurückzuführen.

Der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist zum Großteil in einer Kaufpreisnachzahlung des im Vorjahr erworbenen MIA-Portfolios begründet.

2.2.5 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	Veränderung	Veränderung in %
Gesamtergebnis der Periode	18.297	16.975	1.322	7,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.928	4.598	-6.526	n/a
EBT	16.369	21.573	-5.204	-24,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.298	-16.209	11.911	-73,5
Planmäßige Abschreibungen	115	121	-6	-5,0
Sonstige Effekte ²	58	6.020	-5.962	-99,0
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ¹	-306	0	-306	0
FFO	11.938	11.505	433	3,8
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ³	136.803	132.305		
FFO je Aktie in EUR	0,09	0,09	0,00	0,0

¹ Die WCM verfügt über umfangreiche körperschaftsteuerliche Verlustvträge. Dies führt zu einer geringen ertragsteuerlichen Belastung mit unwesentlichem Einfluss auf die FFO. Entsprechend der Verfahrensweise der Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG wurde daher auf ein vereinfachtes Verfahren umgestellt. Hierbei wird für die FFO ein Steuersatz 2,5% für 2018 berücksichtigt, der sich aus der durchschnittlichen langfristigen Ertragsteuerbelastung ergibt.

² Die sonstigen Effekte beinhalten im ersten Halbjahr 2018

(a) Transaktionskosten (TEUR 36)

(b) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22)

Im Finanzbericht des ersten Halbjahres 2017 beinhalten die sonstigen Effekte von TEUR 6.020:

(a) Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge, vornehmlich aus dem Aktienoptionsprogramm (TEUR 1.736)

(b) Einmalaufwendungen aus nicht durchgeführten Transaktionen sowie Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der TLG IMMOBILIEN-Transaktion (TEUR 4.284)

³ Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 30. Juni 2018: 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2017 136,8 Mio. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien betrug in den ersten sechs Monaten 2017 132,3 Mio. und in den ersten sechs Monaten 2018 136,8 Mio. Aktien.

Für den WCM-Konzern stellen die Funds from Operations (FFO) eine entscheidende Steuerungskennzahl dar. 2018 wurden die Darstellung und die Vorgehensweise bei der FFO-Berechnung mit der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, harmonisiert.

Die um wesentliche nicht nachhaltige oder nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigte Ergebniskennzahl FFO betrug im Berichtszeitraum TEUR 11.938; dies entspricht mit einer Steigerung von 3,8 % bzw. TEUR 433 dem Vorjahresniveau. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,09.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	805.932	800.146	5.786	0,7
Immobilienvermögen	805.932	800.146	5.786	0,7
Zinstragende Verbindlichkeiten	481.440	475.575	5.865	1,2
Zahlungsmittel	22.784	14.718	8.066	54,8
Nettoverschuldung	458.656	460.857	-2.201	-0,5
Net Loan to Value (Net LTV) in %	56,9	57,6	-0,7 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er beträgt im Konzern zum Berichtsstichtag 56,9 %. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 ist damit ein leichter Rückgang um -0,7 Prozentpunkte zu verzeichnen, bedingt durch die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien und des Überschusses aus dem laufenden Geschäft.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	311.992	293.695	18.297	6,2
Latente Steuern	38.854	39.586	-732	-1,8
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	350.846	333.281	17.565	5,3
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	2,56	2,44		

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der WCM; er betrug zum 30. Juni 2018 TEUR 350.846. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 17.565, insbesondere durch die Veränderung im Eigenkapital aufgrund des erwirtschafteten Periodenergebnisses.

Der EPRA NAV je Aktie beträgt EUR 2,56, nach EUR 2,44 zum 31. Dezember 2017.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1. RISIKOMANAGEMENT

3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Zum 6. Oktober 2017 hat die TLG IMMOBILIEN ca. 85,9 % des Grundkapitals und der Stimmrechte an der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG übernommen. Am 9. Februar 2018 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen den beiden Gesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN AG als herrschendem Unternehmen im Handelsregister Frankfurt am Main eingetragen. Zum 1. März 2018 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM sowie ihren Tochtergesellschaften geschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde im ersten Halbjahr 2018 das Risikomanagementsystem der WCM mit der Verfahrensweise der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, harmonisiert. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Ergebnis dadurch nicht wesentlich verändert. Die Risikolage wird ausführlich im Lagebericht zum Konzernabschluss 2017 beschrieben.

Das Risikomanagementsystem folgt als integrativer Bestandteil aller unternehmerischen Abläufe einem iterativen Regelkreislauf mit folgenden Elementen:

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und -quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Risikoidentifizierung

Die Risikobeobachtung wird in den zuständigen Fachabteilungen der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up“-Prinzip durchgeführt, da aufgrund des Beherrschungsvertrages die TLG IMMOBILIEN AG die operativen Aktivitäten und die Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns übernimmt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie die des

WCM-Konzerns insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagement ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell im Controlling am Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen des Konzerns einbezogen.

Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit und die Pflicht, bei Identifizierung außergewöhnlicher Umstände eine sofortige Risikoeilmeldung, ggf. in Verbindung mit konkreten Handlungsvorschlägen, an das Risikomanagement sowie den Vorstand abzugeben.

Risikoanalyse und -quantifizierung

Die Bewertung aller Risiken erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- unwesentlich: 0 bis 10 %
- gering: > 10 bis 25 %
- mittel: > 25 bis 50 %
- hoch: > 50 %

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis EUR 0,3 Mio.
- gering: > EUR 0,3 Mio. bis EUR 1,0 Mio.
- mittel: > EUR 1,0 Mio. bis EUR 5,0 Mio.
- hoch: > EUR 5,0 Mio. bis EUR 10,0 Mio.
- sehr hoch: > EUR 10,0 Mio.

WCM

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der „Value at Risk“ des WCM-Konzerns wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt. Risiken mit einem sehr hohen Schadenspotenzial jenseits von EUR 10,0 Mio. liegen dabei außerhalb der 16-Felder-Matrix und werden mit besonderer Aufmerksamkeit überwacht.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der WCM (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des WCM-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen.

Eine Existenzgefährdung war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 nicht gegeben.

Risikokommunikation

Über die Entwicklung aller Risiken wird der Vorstand der WCM quartalsweise informiert. Die Berichterstattung beinhaltet alle Risikoarten. Eingehende Risikoeilmeldungen werden dem Vorstand umgehend zur Kenntnis gegeben.

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wird neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ auch gesondert über wesentliche Veränderungen bei bedeutenden Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ bis „sehr hoch“ liegen.

Risikosteuerung

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Vorsorge, Begrenzung, Reduzierung und Abwälzung bzw. Kompensation von Risiken.

Die Konzipierung von risikoreduzierenden Maßnahmen ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems. Diese Maßnahmen sowie deren Erfolg werden entsprechend dokumentiert.

Risikokontrolle

Veränderungen der Risikoeinschätzungen werden durch das Risikomanagement auf Plausibilität geprüft. Jährlich wird durch das Risikomanagement die Angemessenheit des bestehenden Risikomanagementsystems in Bezug auf das Geschäftsmodell der WCM überprüft. Bei Bedarf werden konzeptionelle Änderungen und Weiterentwicklungen umgesetzt.

Die Konzernrevision prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

3.1.2 RISIKOBERICHT

Nachfolgend werden Einzelrisiken als Bestandteile des Risikomanagementsystems erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des WCM-Konzerns haben können. Die Risiken wurden in immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgegliedert.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

Zum aktiven Portfoliomanagement gehört neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes, das Portfolio durch attraktive Zukäufe weiter auszubauen und Objekte zu veräußern, die nicht mehr zur Unternehmensstrategie passen. Der Verkauf leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Finanz- und Portfoliostruktur. Kommen geplante Immobilienverkäufe nicht zustande, kann ein Risiko in zusätzlichen Bewirtschaftungs- oder nicht geplanten Folgekosten bestehen. Des Weiteren kann ein Risiko entstehen, wenn in Verkaufsprozessen Verpflichtungen aus Kaufverträgen nicht eingehalten werden oder sich nachteilig auswirken. Aus

WCM

Kaufverträgen kann ein Forderungsausfallrisiko entstehen, wodurch sich u. a. Verfahrenskosten für eine Rückabwicklung oder ein Zinsschaden durch den zeitlich verzögerten Liquiditätszugang ergeben können.

Risiken im Rahmen von Immobilienankäufen können entstehen, wenn verdeckte Mängel an der Immobilie nicht erkannt oder vertragliche Vereinbarungen übernommen werden, die zu Mehraufwendungen führen. Ebenso besteht das Risiko bei Nichtzustandekommen des Ankaufs in Höhe der bis dahin angefallenen Kosten für den Ankaufsprozess.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung transaktionsbedingter Risiken führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemein üblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse, das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen sowie eine angemessene Due Diligence bei Ankäufen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Immobilienankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien und operativer Umsetzungsanforderungen, was sich u. a. in umfangreichen Due-Diligence-Prozessen widerspiegelt.

Mietausfall

Die WCM versucht, Forderungsausfallrisiken durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt.

Die WCM verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern entstehen.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie langfristige Mietvertragsabschlüsse. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehört auch die rechtzeitige Identifikation und Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen. So werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern umgebaut und an deren Anforderungen angepasst. Da die Bestandsimmobilien überwiegend durch Mitarbeiter des Konzerns selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Eine Risikoreduzierung kann auch durch selektive Verkäufe von Objekten erzielt werden, deren Profil nicht mehr zu der strategischen Ausrichtung der WCM passt.

Umwelt und Altlasten

Signifikant hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe ist das Altlasten- und Umweltrisiko. Es besteht zum einen darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus durch die WCM zu tragenden Betriebskosten, aus Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

WCM

Durch die laufende Analyse der Leerstandsentwicklung sowie der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

Investitionen

Die WCM verfolgt eine Investitionsstrategie, die in Bezug auf Bestandsobjekte durch Mieterausbauten, Modernisierungs- sowie in Teilen Neubaumaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, verzögerter Fertigstellung, Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die WCM mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Absicherung durch Bürgschaften. Im Zuge der Durchführung erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, konsequentes Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle.

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren

– bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelempfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Entsteht ein solches Risiko, kann es negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Wachstumsstrategie der Gesellschaft haben.

Immobilienbewertung

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt Schwankungen, bedingt durch externe und immobilienpezifische Faktoren. Maßgebliche externe Faktoren, die das Bewertungsergebnis signifikant beeinflussen können, sind das Marktmiet- und Zinsniveau sowie die allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse. Immobilienbezogene Faktoren sind primär Vermietungssituation und Objektzustand. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios birgt ein hohes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen, aber auch die Vermögenslage der Gesellschaft signifikant beeinträchtigen.

Eine regelmäßige und systematische Bewertung der Konzernimmobilien durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient sich die WCM darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch und betreibt eine konsequente Portfoliooptimierung entsprechend der Unternehmensstrategie.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der WCM gefasst, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z.B. Risiken aus

WCM

komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen, insbesondere infolge von Share Deals, erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die WCM kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

Finanzierung

Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung und vom allgemeinen Banken- und Kapitalmarktumfeld ab. So kann für die Gesellschaft im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungsinstrumenten ein erhöhter Zinsaufwand entstehen, wenn z.B. Zinsfestschreibungen zum falschen Zeitpunkt erfolgen oder unterlassen werden. Finanzierungsrisiken können auch aus Transaktionskosten von Eigen- und Fremdfinanzierungsinstrumenten resultieren, wenn diese trotz bereits erfolgter Vorbereitungen nicht zustande kommen oder die tatsächlichen Transaktionskosten den geplanten Betrag übersteigen (z.B. bei Kapitalmarktmaßnahmen). Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Weitere Finanzierungsrisiken können sich ergeben, wenn vertragliche Bedingungen von Finanzierungsvereinbarungen (z.B. Covenants), Bedingungen von Kapitalmarktmaßnahmen oder Rating-Kennzahlen nicht eingehalten werden. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines möglichen Verstoßes gegen Covenants durch deren regelmäßige Überwachung und leitet ggf. Maßnahmen ein, um die Einhaltung sicherzustellen.

Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um jederzeit den Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Zur Analyse der zukünftigen Liquiditätsentwicklung wird wöchentlich eine Liquiditätsvorschau zu den erwarteten Cashflows rollierend über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erstellt. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr jederzeit gesichert; dennoch können Liquiditätsengpässe z.B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren in der Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können.

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der WCM wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Diese Änderungen könnten sich negativ auf das Image, die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind grundsätzlich essenziell für den Unternehmenserfolg eines Unternehmens. Gelingt es nicht, kompetente und engagierte sowie motivierte Mitarbeiter und Führungskräfte zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann dies die Unternehmensentwicklung negativ beeinträchtigen. Durch

WCM

den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN AG hat die WCM ihre operative Geschäftstätigkeit und ihre Verwaltungstätigkeiten ausgelagert.

Prozesskosten und Fristen

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus steigen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen wurden Rückstellungen gebildet. Fristen werden in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz, u. a. in Bezug auf Immobilientransaktionen sowie größere Vermietungen, soll die Stellung der WCM in der Öffentlichkeit gestärkt und weiter ausgebaut werden.

Daten- und IT-Risiken, Risiken aus höherer Gewalt

Die unternehmerische Tätigkeit erfordert in allen Belangen einen sensiblen Umgang mit Daten. So können bei der Datenpflege in diversen IT-Systemen durch Anwendungsfehler, bei Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen, durch externe Eingriffe Dritter bzw. durch äußere Einflüsse die Daten verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Auch bei der Umstellung von IT-Systemen können in nicht unerheblichem Maß Mängel an Daten und damit falsche Schlussfolgerungen für das interne und externe Reporting bei deren Weiterverarbeitung entstehen. Das kann dazu führen, dass der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden. Ebenso besteht die Gefahr, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zu Ungunsten der WCM verwendet werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den

Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit umfasst das Risiko sowohl die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Naturkatastrophen, Feuer oder Einbruch, Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschutz.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen

Durch die Umstellung des WCM-Risikomanagementsystems analog zur Systematik der TLG IMMOBILIEN AG hat sich die Beurteilung der Risikolage in bestimmten Teilen verändert, für die Beurteilung der Gesamtrisikolage ergab sich jedoch keine wesentliche Veränderung zum vierten Quartal 2017.

3.2. CHANCENBERICHT

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Chancen, die sich der WCM bieten, festgestellt. Daher wird auf die Angaben zu Chancen im Konzernabschluss 2017 verwiesen.

3.3. PROGNOSEBERICHT

Die für das Geschäftsjahr 2018 erwartete Entwicklung der WCM wurde im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 ausführlich erläutert.

Die Einschätzung zur Geschäftsentwicklung der WCM hat sich im Vergleich zum Konzernabschluss 2017 nicht verändert. Es wird für 2018 weiterhin von Funds from Operations in Höhe von EUR 25-26 Mio. und einem EPRA NAV leicht über dem Niveau des 31. Dezember 2017 ausgegangen.

4. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss der WCM zum 30. Juni 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 9. August 2018



Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes



Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

5. BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

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

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

WCM

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Berlin, 9. August 2018

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger	Przymusinski
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

KONTAKT & IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Bleichstr. 64-66
60313 Frankfurt am Main

Investor Relations
Sven Annusch

Telefon: + 49 30 2470-6089
Fax: + 49 30 2470-7446
E-Mail: ir@tlg.de
Internet: www.wcm.de

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

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

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