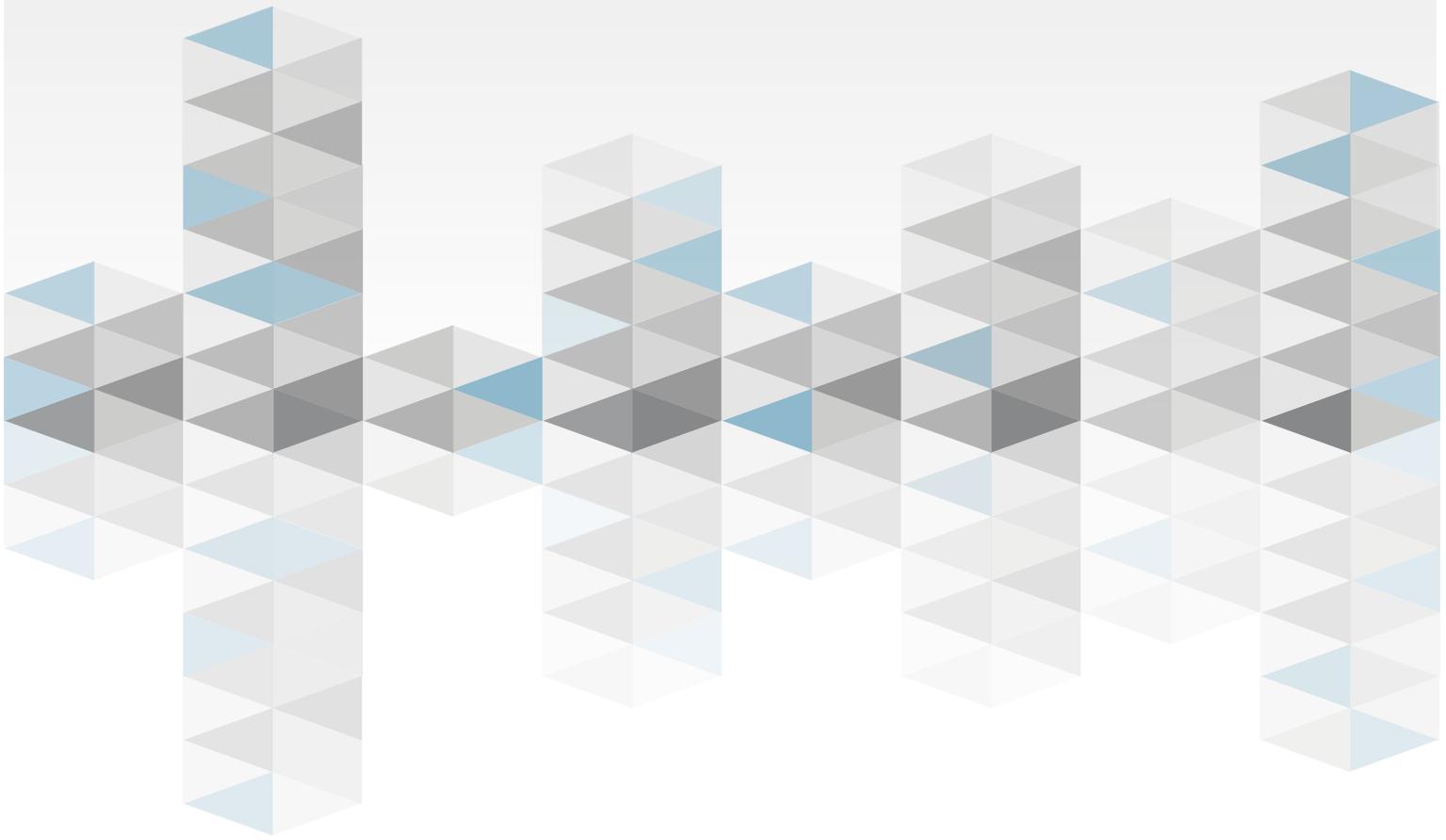


# GESCHÄFTSBERICHT 2014



# WCM

Beteiligungs- und Grundbesitz-AG



# INHALT

Brief des Vorstands	4
Bericht des Aufsichtsrats	5
Der Vorstand	6
Die Strategie der WCM am Immobilienmarkt	7
Perspektiven am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	8
Das Portfolio der WCM	10
WCM am Kapitalmarkt	12
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	14
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014	24
Anhang zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014	27
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52
Finanzkalender	54
Impressum	54

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die WCM AG ist wieder aktiv. Im Dezember 2014 hat unser Unternehmen die operative Geschäftstätigkeit durch den Kauf des ersten Gewerbeimmobilienportfolios wieder aufgenommen. Die erste Transaktion von 82 Mio. Euro ist nur der Anfang – unser Unternehmen steht vor einer neuen Wachstumsphase. Unser Ziel ist es, in den kommenden Jahren ein Immobilienportfolio von einer Milliarde Euro aufzubauen und WCM nachhaltig am Markt als Dividententitel mit attraktiven Ausschüttungen zu etablieren.

Die WCM verfügt nämlich über Assets, die für unsere Unternehmen und seine Aktionäre große Vorteile bieten: steuerlich nutzbare Verlustvorträge von 272 Mio. Euro bei der Körperschaftsteuer, rund 250 Mio. Euro bei der Gewerbesteuer und über ein steuerliches Einlagekonto von 1,3 Milliarden Euro. Dadurch können Anleger Dividenden in diesem Umfang ohne Abzug von Kapitalertragssteuer vereinnahmen.

Unsere Unternehmensstrategie liegt im Erwerb und der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, vor allem Büro- und Einzelhandelsimmobilien, in großen Ballungszentren in Deutschland. So können wir schnell einen hohen und stetigen Cashflow aufbauen. Zudem werden wir auch sich uns bietende Opportunitäten im sogenannten Value-Add-Segment nutzen sowie die Chancen, erworbene Objekte in diesem Segment wieder gewinnbringend zu veräußern.

Unsere neue Ausrichtung zeigt sich bereits in den ersten Objekten, die wir angekauft haben. Sie weisen in Summe, bei einem Vermietungsstand von rund 90 Prozent und einer Restmietlaufzeit von sechs Jahren, eine Mietrendite von rund sieben Prozent im Jahr auf. Für die Bankfinanzierung zahlen wir nur etwa zwei Prozent. Somit sind wir in der Lage, für unsere Aktionäre Werte zu schaffen.

Besonders freut es mich, dass wir mit unserer Strategie auch den Kapitalmarkt überzeugen konnten. Bei unserer Barkapitalerhöhung im Dezember, die zur Finanzierung unseres ersten Portfolios diente, hat die Nachfrage deutlich das Angebot übertroffen. Aktuell

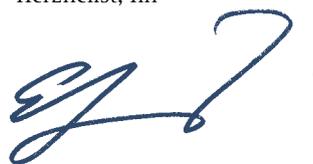
verfügen wir mit rund 125 Mio. Euro genehmigtem Kapital noch über reichlich Akquisitionswährung für den Aufbau unseres Immobilienportfolios. Dabei werden wir aber stets die Interessen unserer Anteilseigner im Blick haben und Transaktionsstrukturen wählen, die attraktive Renditen und Wertsteigerungspotenzial gewährleisten.

Für das Jahr 2015 stehen wir in Verhandlungen über weitere Transaktionen, denn wir wollen profitabel und schnell wachsen und die Chance, die sich aktuell am Markt für Gewerbeimmobilien bietet, nutzen. So konnten wir Ende April 2015 bereits vermelden, dass wir uns binnen weniger Tage drei große Akquisitionen gesichert haben, mit denen wir unser Portfolio strategiekonform ausbauen. Mit diesen Zukäufen haben wir jetzt schon ein Gesamtportfolio, gemessen am Einkaufspreis, von mehr als 300 Mio. Euro aufgebaut, während die uns jährlich zufließenden Mieteinnahmen bereits rund 24 Mio. Euro betragen.

Ich bin überzeugt, dass die neue WCM auf dem richtigen Weg ist und sich in den kommenden Jahren als ein erstklassiges Investment erweisen wird. Daher habe ich mich auch bei der Barkapitalerhöhung in größerem Umfang persönlich engagiert und eine Übernahmegarantie von bis zu 2,3 Mio. Aktien abgegeben. Aufgrund der hohen Nachfrage konnte ich nur 0,5 Mio. Aktien beziehen, habe aber danach noch Aktien am Markt zugekauft.

Gehen Sie diesen spannenden und Erfolg versprechenden Weg weiter mit uns. Wir stehen erst am Anfang.

Herzlichst, Ihr



Stavros Efremidis  
Vorstand der WCM AG

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

über das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Das Geschäftsjahr 2014 war dadurch gekennzeichnet, daß das operative Geschäft der Gesellschaft wieder begonnen hat. Durch Kaufverträge vom 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft Immobilien in Bonn, Bremerhaven, Düsseldorf und Frankfurt am Main übernommen. Zur Finanzierung wurde aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft eine kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung durchgeführt mit einem Volumen von ca. EUR 32 Mio.

Diese Fokussierung auf den Immobilienbereich machte es erforderlich, ein in diesem Sektor erfahrenes Vorstandsmitglied zu gewinnen. Herr Stavros Efremidis wurde im September 2014 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Herr Efremidis ist ein ausgewiesener Experte im Immobilienbereich. Durch Beschluß des Aufsichtsrats vom 12. Februar 2015 wurde die Bestellung des Vorstandsmitglieds Dr. Manfred Schumann mit sofortiger Wirkung widerrufen und sein Dienstvertrag mit sofortiger Wirkung gekündigt. Herr Efremidis leitet seither die Gesellschaft als Alleinvorstand.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei den vorstehenden Maßnahmen nachhaltig unterstützt und an einer Vielzahl von Beschlüssen mitgewirkt. Die Gesellschaft, der die Immobilie in Bremerhaven gehört, wurde per 31. Dezember 2014 in die WCM AG eingebracht. Dies machte es erforderlich, einen Konzernabschluß für die WCM AG zu erstellen. Der Aufsichtsrat hat den Einzelabschluß und den Konzernabschluß der WCM AG in seiner Sitzung vom 16. April 2015 gebilligt. Damit wurden beide Abschlüsse festgestellt.

Die Hauptversammlung der WCM AG fand am 18. Dezember 2014 in Frankfurt am Main statt. Neben der Abwicklung der üblichen Regularien wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 7,0 Mio. geschaffen. Weiter wurde der Vorstand ermächtigt, Schuldverschreibungen im Volumen von bis zu EUR 75,0 Mio. auszugeben und eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt am Main wurde zum Abschlußprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Jörg Pluta hat sein Amt zum 31. Dezember 2014 niedergelegt. Die Hauptversammlung hat Herrn Arthur Ronny Wiener, Frankfurt am Main, zu seinem Nachfolger für den Rest seiner Amtszeit gewählt. Herr Wiener ist Projektentwickler und selbständiger Immobilienkaufmann.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum viermal getagt.

Frankfurt am Main, den 16. April 2015



Rainer Laufs  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



STAVROS EFREMIDIS, VORSTAND DER WCM AG

Stavros Efremidis (geb. 1968) verfügt als Immobilienprofi über eine mehr als 20-jährige Erfahrung bei Wohn- und Gewerbeimmobilien. In den vergangenen Jahren war er maßgeblich für die Steuerung und Entwicklung bedeutender börsennotierter Immobilienunternehmen verantwortlich. Seit Ende 2014 ist er Vorstand der börsennotierten WCM AG und leitete die operative Reaktivierung der Gesellschaft mit dem Erwerb eines 80 Mio. Gewerbeportfolios ein. Efremidis obliegt dabei der Ausbau des Immobilienportfolios des traditionsreichen Unternehmens auf mittelfristig 1 Mrd. Euro. Zuvor hat der Immobilienmanager als Vorstandssprecher der börsennotierten KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg, die wertorientierte Portfolioentwicklung des Immobilienbestands der Gesellschaft verantwortet und innerhalb weniger Jahre das Portfolio auf rund 430 Mio. Euro bzw. rund 10.000 Wohnungen ausgebaut. Gleichzeitig konnte er den Immobilienwert durch massiven Leerstandsabbau im Portfolio deutlich erhöhen. Nachdem Efremidis den Verkauf der Mehrheitsanteile an der KWG an die österreichische conwert Immobilien SE, Wien, maßgeblich einleitete, wurde Efremidis Geschäftsführender Direktor der börsennotierten conwert. In dieser Funktion verantwortete er das Deutschlandgeschäft des Konzerns mit einem Immobilienbestand von rund 30.000 Wohnungen.

# DIE STRATEGIE DER WCM AM IMMOBILIENMARKT

Durch den Ankauf erster Gewerbeimmobilien im Dezember 2014 hat die WCM AG ihre operative Tätigkeit wieder aufgenommen und beabsichtigt, als Immobilieninvestor wieder in eine Wachstumsphase einzutreten.

Dabei befindet sich WCM in einer Situation, die besonders viele Chancen bietet. Denn das Unternehmen verfügt über steuerlich nutzbare Verlustvorträge von 272 Mio. Euro bei der Körperschaftsteuer sowie von rund 250 Mio. Euro bei der Gewerbesteuer. Diese wurden ohne Vorbehalt der Nachprüfung festgestellt. Zudem verfügt die WCM über ein steuerliches Einlagenkonto von rund 1,3 Mrd. Euro. Dies ermöglicht in dieser Höhe Ausschüttungen an Aktionäre ohne Abzug von Kapitalertragssteuer. Damit bietet die WCM eine äußerst attraktive Plattform für Investoren.

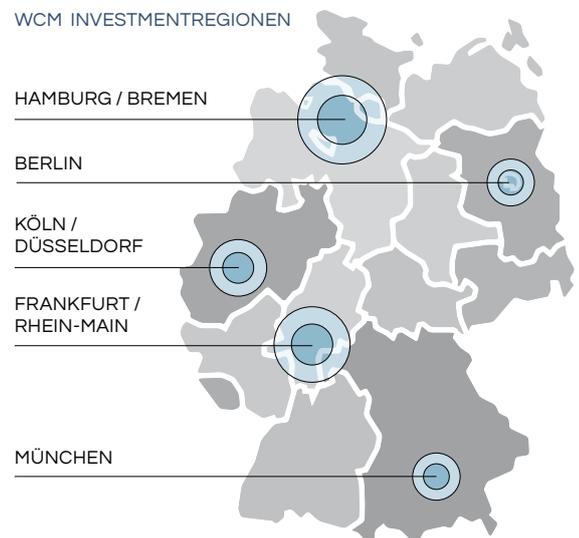
Der Vorstand der WCM hat alle Voraussetzungen dafür geschaffen, um das operative Geschäft deutlich auszubauen. Dazu gehört auch auf der Finanzierungsseite die Schaffung eines genehmigten Kapitals von 144 Mio. Euro, das durch die jüngste Kapitalerhöhung über knapp 19 Mio. Euro nur zu einem kleinen Teil ausgenutzt wurde und noch reichlich Möglichkeiten bietet, um deutlich zu wachsen. Ziel der WCM ist es, ein Immobilienportfolio von rund einer Mrd. Euro aufzubauen. Zugleich soll die steuerliche Situation genutzt werden, um künftig eine attraktive steuerfreie Dividende an die Anteilseigner auszuschütten.

Die Strategie der WCM umfasst zweierlei. Zum einen hat die WCM einen klaren Fokus auf das attraktive Segment der Gewerbeimmobilien. Zum anderen verfügt die WCM inzwischen mit dem Team um Vorstand Stavros Efremidis über das nötige Management-Know-how und einen erstklassigen Zugang zu attraktiven Transaktionen, um im Immobiliensektor erfolgreich und hoch profitabel zu wachsen.

Der Schwerpunkt der Unternehmensstrategie liegt auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Standorten in Deutschland wie Hamburg/Bremen, Berlin, Köln/Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main und München. Im Fokus stehen Objekte mit einer überdurchschnittlichen

Mietrendite. Ziel der Gesellschaft ist es, möglichst schnell einen stetigen Cashflow aufzubauen. Nicht zuletzt lassen sich durch das günstige Niveau von Bankfinanzierungen dabei sehr komfortable Renditen erzielen.

WCM INVESTMENTREGIONEN



Neben dem Erwerb dieser so genannten Core-Plus Objekte plant die WCM so genannte Value-Add-Objekte in A- und attraktiven B-Städten zu erwerben und Opportunitäten zu nutzen. Solche Objekte sind in der Regel etwas älter, haben mittel- bis langfristige Mietverträge und einen Leerstand von nicht mehr als 20 Prozent. Insbesondere lässt sich hier durch den Abbau des Leerstands die Rendite deutlich steigern. Nach erzielter Wertschöpfung sollen dann auch vereinzelt Objekte mit Gewinn weiterverkauft werden.

Insgesamt wird die WCM ihre Rolle als nachhaltiger Bestandhalter und Akteur in der deutschen Immobilienwirtschaft deutlich ausbauen. Bereits für das Jahr 2015 sind weitere Transaktionen geplant.

Bei der Umsetzung ihrer Strategie verfügt die WCM über umfassendes Immobilienwissen und ein erfahrenes, eingespieltes Team um Alleinvorstand Stavros Efremidis. Ein erfahrener und bestens vernetzter Aufsichtsrat begleitet die Unternehmensentwicklung aktiv.

# PERSPEKTIVEN AM DEUTSCHEN GEWERBEIMMOBILIENMARKT

Der Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt geht in die nächste Runde, stellt bulwiengesa für das Jahr 2014 fest. Denn bereits seit einer Dekade weist der von dem Analysehaus ermittelte deutsche Immobilienindex eine positive Wertentwicklung auf. Und in 2014 wurde mit einem segmentübergreifenden Plus von 4,0 Prozent der Höchststand in den vergangenen 20 Jahren sowie auch der stärkste Anstieg im aktuellen Immobilienzyklus seit 2005 erreicht. Während die Preise für Wohnimmobilien um 5,1 Prozent zulegen, wurde bei deutschen Gewerbeimmobilien laut bulwiengesa mit einem Plus von 2,0 Prozent nun zum ersten Mal im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlicher Preisschub registriert.

Innerhalb der Gruppe der Gewerbeimmobilien zogen vor allem die Preise für 1a-Einzelhandelslagen mit 2,4 Prozent deutlich an. Auch Gewerbegrundstücke und Büromieten in zentralen Lagen verzeichneten einen signifikanten Preisanstieg von 2,1 Prozent bzw. 2,0 Prozent. Dies führt bulwiengesa auf ein verknapptes Angebot sowie auf das Interesse an Neuanmietungen, Objektkäufen und Sanierungsmaßnahmen zurück.

## GROSSSTÄDTE BESONDERS GEFRAGT

Erneut waren am Markt für gewerbliche Immobilien vor allem Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Regionen gefragt. So kletterten in den so genannten deutschen A-Städten die Preise für Einzelhandelsmieten mit 3,3 Prozent und die Büromieten in zentralen Lagen mit 2,9 Prozent wesentlich stärker als in kleineren Städten. So wird in den kleineren C- und D-Standorten immer noch nicht das Inflationsniveau erreicht, stellt bulwiengesa fest. Aller-

dings erhöhten sich parallel in alle Standorttypen die gewerblichen Grundstückspreise. Am stärksten war der Anstieg in den B-Standorten mit 2,2 Prozent.

Auch die DG HYP kommt in der ausführlichen Studie Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015 zu dem Ergebnis, dass sich die Märkte für Gewerbeimmobilien an den sieben deutschen Top-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) in den vergangenen zwei Jahren sehr erfreulich entwickelt haben. Dabei sind trotz schwachen gesamtwirtschaftlichen Wachstums die Mieten für Büros und Einzelhandel kräftig angezogen. Zunehmend liegen laut DG HYP die großen Städte im Trend. Die zunehmende Urbanisierung sorgt am Immobilienmarkt für eine hohe Nachfrage und damit entsprechende Chancen in vielen Ballungsräumen. Hingegen bestünden gerade in ländlichen Regionen hohe Risiken.

## REKORDERGEBNIS BEI BÜROIMMOBILIEN

Auf dem Markt für Büroimmobilien sorgt die gute Beschäftigungsentwicklung für eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien in den Ballungsräumen, so die DG HYP. Nicht zuletzt wirke die zurückliegende Wirtschaftskrise dafür nach, da durch diese kaum neue Projekte begonnen wurden. Durch die daraus resultierende Verknappung des Flächenangebots sei der Leerstand deutlich zurückgegangen und die Spitzenmieten seien spürbar angezogen.

Auch der Immobiliendienstleister CBRE stellt in den Top-5-Bürozentren Deutschlands einen Anstieg der Durchschnittsmieten fest. Die in Frankfurt erzielbare Spitzenmiete ist gar im Jahr 2014 um 2,6 Prozent



geklebert und liegt nun bei 39 Euro pro Quadratmeter pro Monat. Das Volumen auf dem deutschen Investmentmarkt für Büroimmobilien hat sich 2014 deutlich erhöht und insgesamt das Rekordergebnis von 20,3 Mrd. Euro erreicht. Damit betrage der Anteil der Büros am Gesamtvolumen des gewerblichen Immobilien-Investmentmarkts 51 Prozent. Dabei zeigen laut CBRE insbesondere ausländische Investoren zunehmendes Interesse am deutschen Büroinvestmentmarkt; im Jahr 2014 stieg ihr Anteil von 30 Prozent im Vorjahr auf 39 Prozent der gesamten Transaktionssumme.

#### CITY LIEGT BEI EINZELHANDEL IM TREND

Der Einzelhandel profitiert vom guten Konsumklima und damit wachsenden Umsätzen. Dies kommt laut DG HYP vor allem dem Shopping in den Einkaufsmeilen der Metropolen und den innerstädtischen Einkaufszentren zugute. Zudem steige die Zahl der Besucher aus dem Ausland, die in Deutschland einkaufen. Darüber hinaus macht die wirtschaftliche Situation Deutschland für internationale Filialisten interessant. Vor diesem Hintergrund erkennt die DG HYP eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Verkaufsflächen, die trotz zunehmender Projektentwicklungen das Angebot übersteigt.

#### AUSBLICK BLEIBT POSITIV

Insgesamt kommen alle Studien zu dem Ergebnis, dass der Ausblick für deutsche Gewerbeimmobilien weiterhin positiv ist. Gründe sind die gute wirtschaftliche Situation in Deutschland, ein meist begrenztes Angebot an hochwertigen Flächen, das anhaltend niedrige Zinsniveau (das für günstige Fi-

nanzierungsbedingungen und für relativ attraktive Mietrenditen sorgt) und die wachsende Nachfrage von ausländischen Investoren. Vor diesem Hintergrund dürften in den kommenden Jahren sowohl die Mieten wie auch die Preise für deutsche Gewerbeimmobilien weiter steigen. Im Detail ergeben sich allerdings Unterschiede. So dürften insbesondere Gewerbeimmobilien auf dem Land außerhalb der Ballungsgebiete, nicht zuletzt angesichts des Trends zur Urbanisierung und einer zurückgehenden Gesamtbevölkerung, immer weniger gefragt sein. Auch für Büroflächen schlechter Qualität wird auf Grund der Ansprüche vieler Mieter eine eher rückläufige Nachfrage (bei Vermietung und Verkauf) erwartet.

So stellt das „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2015“, das auf einer Umfrage der EY-Wirtschaftsprüfer (früher Ernst & Young) bei Investoren beruht, fest, dass die Stimmung am deutschen Investmentmarkt für Immobilien besonders im Vergleich zu anderen europäischen Staaten positiv bleibt. Die Immobilienprofis erwarten weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen und eine wachsende Nachfrage vor allem von asiatischen Investoren.

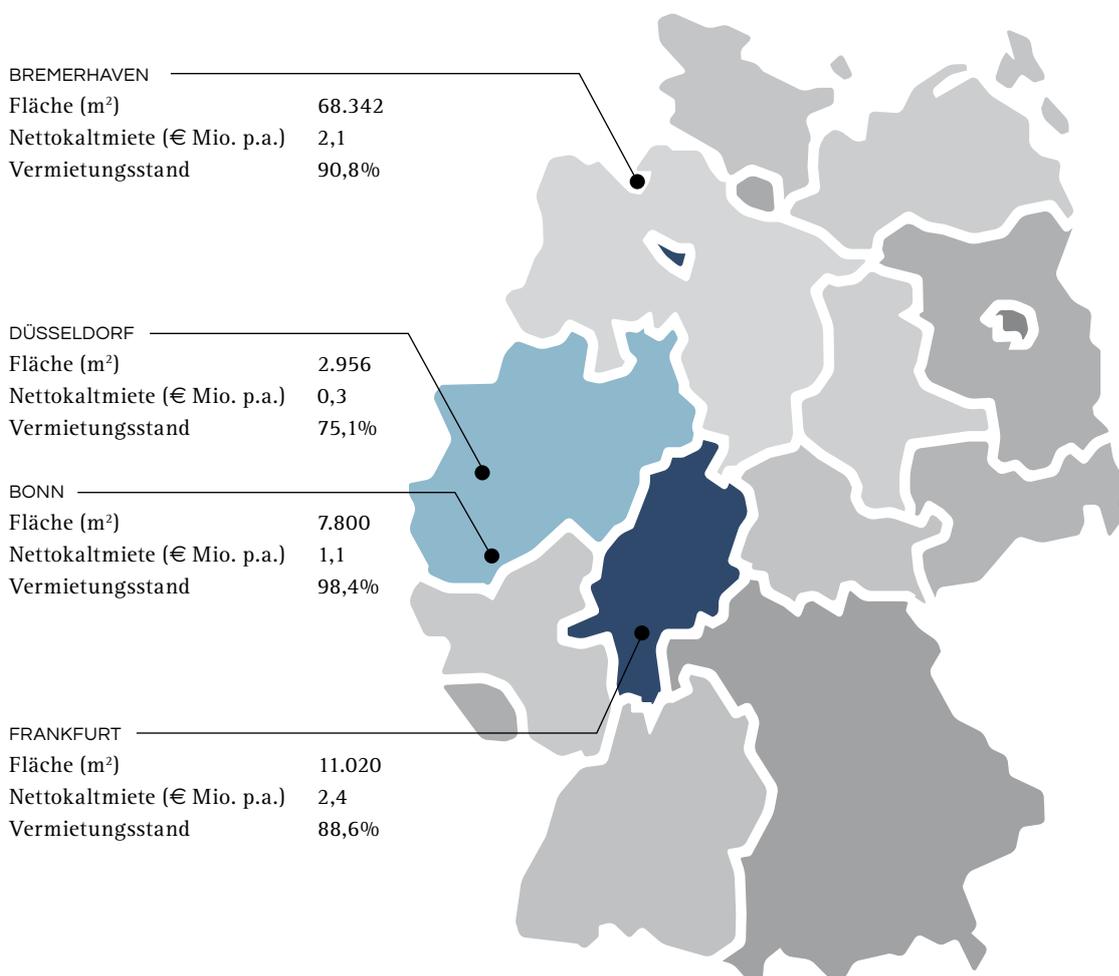
Bei der Kaufpreisentwicklung von Büroimmobilien werden A-Lagen zunehmend stabil beurteilt, während sekundäre Bürolagen (1B-Standort) klar positiver als im Vorjahr gesehen werden. Bürofavoriten der Umfrage sind München vor Hamburg, Berlin und Frankfurt. Im Segment Einzelhandel gehen die Immobilienprofis von einer positiven Kaufpreisentwicklung in Premium- und 1B-Lagen aus, während die Peripherie sehr viel zurückhaltender beurteilt wird. Als bevorzugter Einzelhandelsstandort für 2015 wird Berlin vor Hamburg und München genannt.



## DAS PORTFOLIO DER WCM

Im Dezember 2014 hat die WCM ihr erstes Portfolio angekauft. Zu diesem gehört der Erwerb einer Industrieimmobilie in Bremerhaven sowie von drei Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main. Die vermietbare Fläche des Portfolios beträgt insgesamt rund 90.100 Quadratmeter. Die Zahl der Stellplätze liegt bei 466. Der anteilige Nettokaufpreis errechnet sich mit 81,9 Mio. Euro. Die der WCM jährlich durch das Portfolio zufließenden Mieteinnahmen betragen circa 5,9 Mio. Euro. Die Rendite beträgt damit mehr als stattliche 7 Prozent p.a. Der Vermietungsstand liegt bei 90,7 Prozent und die durchschnittliche Restmietlaufzeit bei etwa sechs Jahren.

Die drei Büroimmobilien wurden von der GE Real Estate GmbH bzw. von mit ihr verbundenen Gesellschaften im Rahmen eines Share Deals für einen anteiligen Kaufpreis von 64 Mio. Euro erworben. Die Finanzierung des Erwerbs von 94,9 Prozent an den jeweiligen Objektgesellschaften erfolgte maßgeblich durch die Barkapitalerhöhung von brutto 18,8 Mio. Euro sowie durch ein Bankdarlehen in Höhe von 45,5 Mio. Euro.





FRANKFURT, BLEICHSTRASSE 64-66

DÜSSELDORF, KAVALLERIESTRASSE 2-4



BREMERHAVEN, RIEDEMANNSTRASSE 1

Die Büroimmobilie in Frankfurt weist eine Fläche von 11.020 Quadratmetern auf. Die Fläche der Immobilie in Bonn beträgt 7.800 Quadratmeter und die des Objekts in Düsseldorf 2.956 Quadratmeter. Entsprechend werden auch in Frankfurt die höchsten Mieteinnahmen erzielt. Gemessen an der gesamten Nettokaltmiete des WCM-Portfolios entfallen 40,8 Prozent der Mieteinnahmen auf Frankfurt, 35,2 Prozent auf Bremerhaven, 19,0 Prozent auf Bonn und 5,0 Prozent auf Düsseldorf.

Die Industrieimmobilie in Bremerhaven mit einer Fläche von 68.342 Quadratmetern wurde von privaten Verkäufern erworben. Finanziert wurde dieser Erwerb durch Einbringung von 92,9 Prozent der Anteile an der Objektgesellschaft im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung. Als Gegenwert für ihre Anteile an der einzubringenden Objektgesellschaft erhielten die einbringenden Parteien 4,9 Mio. neue WCM-Aktien auf Basis eines ermittelten fairen Werts von 2,70 Euro je Aktie. Für diese Aktien besteht eine Halteverpflichtung bis Ende 2015.

## WCM AM KAPITALMARKT

Auch am Kapitalmarkt stellte das Jahr 2014 für WCM einen Neuanfang dar. Die Gesellschaft erweiterte durch eine erfolgreiche Bar- und Sachkapitalerhöhung ihren Finanzspielraum erheblich und schaffte damit die Voraussetzungen für den Erwerb erster Immobilien.

Im Jahr 2014 konnte der deutsche Aktienmarkt trotz zwischenzeitlich deutlicher Kursrückschläge infolge der Ukraine-Krise per Saldo weiter an Boden gewinnen. Der Blue-Chip-Index Dax stieg im Juni erstmals über die Marke von 10.000 Punkten, ermäßigte sich aber im Herbst bis auf ein Niveau von 8.700 Zählern. Zum Jahresende hin kletterte der Dax wieder auf 9.806 Punkte und erzielte damit 2014 ein leichtes Plus von 2,7 Prozent. Der Nebenwerteindex SDax legte 2014 sogar 5,9 Prozent auf 7.186 Punkte zu. Immobilienaktien profitierten von der sehr lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Vor diesem Hintergrund gewann der deutsche Immobilienaktien-Index Dimax 41,3 Prozent an Wert auf einen Stand von 449,5 Punkten.

Im Gegensatz zum positiven Börsentrend verlor die WCM-Aktie im Jahr 2014 insgesamt 43,9 Prozent an Wert. Nachdem die Aktie zum Ultimo 2013 noch bei 2,569 Euro gelegen hatte, rutschte sie bis Anfang August ab. Der Grund für diesen Kursverfall dürfte darin liegen, dass die WCM noch nicht wieder im Immobiliengeschäft aktiv war und die von vielen Marktteilnehmern erwartete Wiederbelebung der WCM noch auf sich warten ließ. Erst Ende September hat die WCM die Weichen für die Zukunft gestellt. Am Ultimo 2014 notierte die WCM-Aktie bei 1,442 Euro und zog dann Anfang 2015 deutlich an bis auf ein Niveau von rund 1,80 Euro im März 2015. Insgesamt ist die Neuausrichtung der Gesellschaft damit bisher am Kapitalmarkt auf eine klar positive Resonanz gestoßen.

Im Jahr 2014 wurden durchschnittlich 17.331 WCM-Aktien an allen deutschen Börsen gehandelt. Mit einem Anteil von 86,8 Prozent entfiel der Großteil davon auf den Börsenplatz Frankfurt. Nach dem Comeback der WCM als Immobiliengesellschaft zogen die Umsätze in der Aktie deutlich an. So wurden im Dezember 2014 in Frankfurt allein 86.972 WCM-Aktien im Tagesdurchschnitt gehandelt.

Die WCM-Aktie notiert im Regulierten Markt und dabei im Transparenzlevel General Standard. Hier sorgen u.a. Ad-Hoc-Mitteilungen bei wichtigen Unternehmensnews sowie die Veröffentlichung der Veränderungen von wesentlichen Stimmrechtsanteilen für ein hohes Transparenzniveau, das durch eine verstärkte Investor-Relations-Tätigkeit seit dem Neustart Ende September 2014 noch gesteigert wurde. An der Frankfurter Börse betreut die Tradegate AG Wertpapierhandelsbank als „Spezialist“ die WCM-Aktie. Seit dem 8. Januar 2015 wird die WCM-Aktie auch über Xetra, das elektronische Handelssystem der Deutschen Börse, gehandelt. Hier sorgt die Baader Bank als Designated Sponsor für ausreichend Liquidität in der Aktie und für verbindliche Geld- und Brief-Kurse.

Am 18. Dezember 2014 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 statt. Dabei wurden alle Tagesordnungspunkte mit einer breiten Mehrheit von über 90 Prozent der auf der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte verabschiedet. Erteilt wurde u.a. auch die Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und Wandelschuldverschreibung nebst dem entsprechenden bedingten Kapital. Dies verbreitert die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft.

Nach Bekanntgabe einer Vorvereinbarung zum Erwerb von vier Gewerbeimmobilien am 25. September 2014, gab die WCM am 8. Dezember den Abschluss eines verbindlichen Kaufvertrags über drei Gewerbeimmobilien sowie den Abschluss eines Einbringungsvertrags über eine Gewerbeimmobilie in Bremerhaven bekannt. Zugleich verkündete die WCM eine kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals, die der Finanzierung des Neustarts dient. Die neuen Aktien aus der Sach- und Barkapitalerhöhung sind bereits für das Geschäftsjahr 2014 vollständig dividendenberechtigt. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurden als Gegenwert für die eingebrachte Objektgesellschaft in Bremerhaven 4,9 Mio. neue Aktien der WCM AG auf Basis eines ermittelten fairen Werts von 2,70 Euro je Aktie geschaffen. Für diese Aktien besteht eine Halteverpflichtung, auch Lock-up genannt, bis zum 31. Dezember 2015.

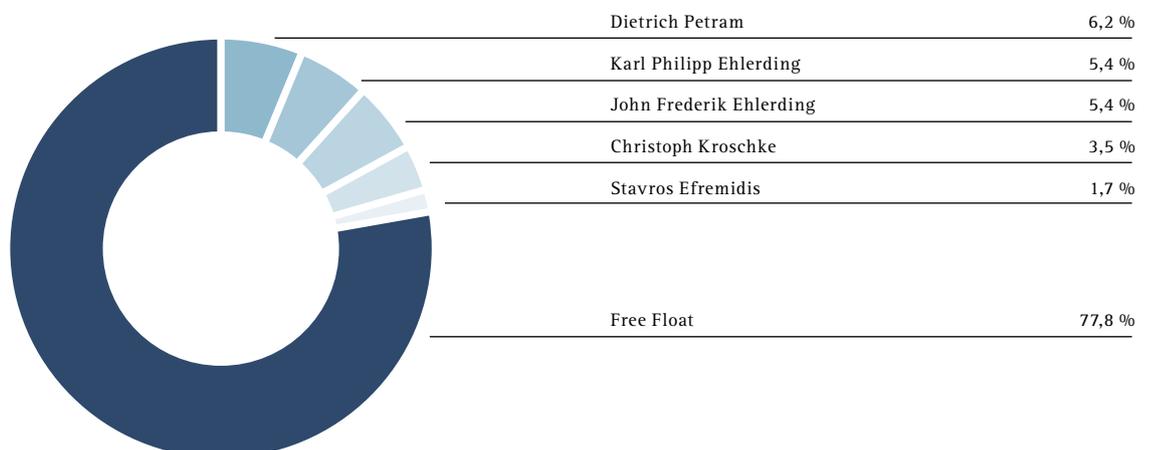
Die Kapitalerhöhung war insgesamt ein voller Erfolg. Die Barkapitalerhöhung mit einem Bezugsverhältnis von 1:1 wurde vollständig zum Bezugspreis von 1,30 Euro je Aktie platziert. Durch die Barkapitalerhöhung flossen der WCM brutto rund 18,8 Mio. Euro zu. Durch die Ausgabe von 14,4 Mio. neuen Aktien erhöhte sich die Aktienanzahl inklusive der Sachkapitalerhöhung auf 33,8 Mio. Aktien.

Zu mehr als 94 Prozent wurden die Aktien im Rahmen des Bezugsrechts und des Überbezugs der Altaktionäre erworben. Die dann noch verbleibende Aktienanzahl wurde in einer anschließenden Privatplatzierung ebenfalls zu einem Ausgabepreis von 1,30 Euro je Aktie platziert. Mit 17,6 Mio. Aktien überstieg die Nachfrage bei der Barkapitalerhöhung das Angebot sehr deutlich. Daher konnte der Vorstand der WCM, Stavros Efremidis, bei der Privatplatzierung nur 0,5 Mio. Aktien erwerben; er hatte zuvor eine Übernahmegarantie von bis zu 2,3 Mio. Aktien abgegeben.

DATEN ZUR WCM-AKTIE

Branche:	Gewerbeimmobilien
WKN / ISIN:	A1X3X3 / DE000A1X3X33
Börsenkürzel:	WCMK
Grundkapital:	33.782.538 Euro
Anzahl Aktien:	33.782.538 Stück
Hoch / Tief 2014:	2,59 Euro / 1,421 Euro
Jahresschlusskurs 2014:	1,442 Euro
Marktkapitalisierung Ende 2014:	48,7 Mio. Euro
Aktienkurs 28.4.2015:	2,648 Euro
Marktsegment:	Regulierter Markt, General Standard
Designated Sponsor:	Baader Bank
Börsenplätze:	Xetra, München, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart

AKTUELLE AKTIONÄRSSTRUKTUR



# KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

## KONZERNSTRUKTUR

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im folgenden „WCM AG“ oder „Gruppe“ oder „Konzern“) hat zum 31. Dezember 2014 eine Beteiligung von 92,9 % an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG in Bremerhaven (im folgenden „SOI KG“) erworben und ist somit verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen.

Über weitere Beteiligungen verfügte die Gesellschaft per 31. Dezember 2014 nicht.

## GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Die WCM AG strebt an, nach der per 25. Oktober 2010 erfolgten Aufhebung des Insolvenzverfahrens wieder als Holding Unternehmen, Beteiligungen und Immobilien zu erwerben, zu verwalten, zu entwickeln und mit Gewinn zu veräußern. Das nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens verbleibende Vermögen bestand im Wesentlichen aus den steuerlichen Verlustvorträgen bezüglich Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Die Planüberwachung wurde durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 aufgehoben.

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

### Wirtschaftsleistung

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung („DIW“) wird die deutsche Wirtschaft ihr derzeit kräftiges Wachstum zunächst fortsetzen. Aktuelle Indikatoren, wie die Konsumnachfrage, eine anhaltend gute Arbeitsmarktlage und kräftige Lohnsteigerungen weisen darauf hin, dass die Grundtendenzen der Konjunktur aufwärts gerichtet ist. Anzeichen für eine Überhitzung werden nicht gesehen, da sich die Weltkonjunktur derzeit verhalten entwickelt und die Konjunktur im Euroraum auf der Stelle tritt. Auch nehmen die Investitionen nur verhalten zu. Konjunkturelle Risiken bleiben trotz insgesamt guter Aussichten bestehen. Ein Wiederaufflammen der Krise im Euroraum sowie eine Verschärfung des Konflikts in der Ukraine könnten zu Anspannungen an den Finanzmärkten führen. Für das Gesamtjahr 2015 sehen Experten das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts („BIP“) in Deutschland bei 2,2 % (für das Jahr

2016 werden 1,9 % erwartet) (Quelle: DIW, Pressemitteilung vom 18. März 2015). Nach der etwas vorsichtigeren Einschätzung der Bundesregierung wird für 2015 ein Wachstum des BIP von 1,5 % erwartet (Quelle: Jahresprojektion 2015 der Bundesregierung).

Das BIP Deutschlands verzeichnete im Jahre 2014 saison- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 1,6 %. Damit hat die deutsche Wirtschaft, nach einem Wachstum von 0,4 % in 2013 und 0,9 % in 2012, in 2014 wieder Fahrt aufgenommen.

### Wirtschaftsklima

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich robust gegenüber den geopolitischen Unsicherheiten und blickt erneut zuversichtlicher auf den weiteren Geschäftsverlauf. Der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts ist im Februar 2015 geringfügig auf 106,8 Punkte von 106,7 im Vormonat gestiegen. Nachdem der Index über 7 Monate bis auf 103,4 Punkte im Oktober 2014 gefallen war, hat sich seitdem eine Stabilisierung des Geschäftsklimas eingestellt. (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Februar 2015). Nach wie vor hält sich der Index auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Der Ifo-Index liegt bereits seit März 2010 über der Marke von 100 Punkten. In der Krise 2008/2009 lag der Wert zeitweise unter 90.

### Arbeitsmarkt

Nach einer wechselhaften Entwicklung des deutschen Arbeitsmarkts steigt die Zahl der Erwerbstätigen und die Arbeitslosigkeit stagniert in 2014 auf niedrigem Niveau (6,4 %) nahezu im Vergleich zum Vorjahr (6,9 %) (Quelle: DIW, Frühjahrsgrundlinien 2015). Insgesamt verzeichnet die Arbeitslosenquote in Deutschland seit 2009 (8,2 %) eine sehr positive Entwicklung.

### Finanzierungsumfeld

Im September 2014 hat die Europäische Zentralbank („EZB“) ihren Leitzins auf das historische Tief von 0,05 % gesenkt. Zudem hat die EZB im Januar 2015 den Ankauf von Staatsanleihen im Umfang von mehr als einer Billion Euro angekündigt. Dies weist auf den Willen der EZB hin, Deflationstendenzen in der Eurozone frühzeitig entgegenzuwirken und der Konjunktur in der Eurozone auf die Sprünge zu helfen.

## ENTWICKLUNG AUF DEM DEUTSCHEN MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien im Vergleich zu anderen europäischen Ländern heterogen, regional diversifiziert und umfasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen. In den großen Wirtschaftszentren Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main existieren ein hohes Büroflächenvolumen, aktive Transaktionstätigkeiten, ein liquider Handel, höherer Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch ein höherer Leerstand. Ferner gibt es eine Vielzahl mittelgroßer Städte wie z. B. Bonn, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. In diesen Regionen ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt. Zugleich sind in diesen Regionen die Preise und Mieten für Büro- und Gewerbeimmobilien im Vergleich zu den großen Wirtschaftszentren stabil; der Leerstand ist in der Regel niedriger.

Im Folgenden wird der Vermietermarkt für Büroimmobilien anhand der Entwicklung des Flächenumsatzes, der Mietpreise, der Neubauaktivitäten wie auch der Leerstandsquote dargestellt.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz für Büroräume in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag im Geschäftsjahr 2014 bei rund 3,02 Mio. m<sup>2</sup> laut Jones Lang LaSalle. Dies ist ein Anstieg von rund 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die einzelnen Standorte beträchtliche Unterschiede aufweisen. Insbesondere Berlin (+36 %) und Hamburg (+19 %) konnten deutliche Zuwächse erzielen. In Stuttgart wurde mit +8 % ebenfalls ein deutliches Wachstum verzeichnet. Die anderen Standorte stagnierten bzw. mussten Rückgänge des Flächenumsatzes verbuchen (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

Gemäß Jones Lang LaSalle beruht dieses Ergebnis zum einen auf der voranschreitenden immobilienbezogenen Professionalisierung auf Seiten der Mieter, deren Ansprüche an Fläche und Eigentümer entspre-

chend hoch sind und zum anderen auf dem Auslaufen von 5- und 10-Jahresmietverträgen aus den Jahren 2004 und 2009, in denen das Umsatzvolumen deutlich unterhalb des langjährigen Schnitts notierte (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q2 2014).

Für das Gesamtjahr 2015 schätzt Jones Lang LaSalle, dass ein Büroflächenumsatz im Bereich von 3 Mio. m<sup>2</sup> erreicht werden kann, was keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr bedeuten würde (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

### Mietpreise

Die Spitzenmieten sind im Verlauf des Jahres 2014 in Hamburg, München und Stuttgart gestiegen. Bis Ende 2014 schlug aggregiert ein Plus von 0,6 % zu Buche, das damit unter der Wachstumsrate des Vorjahres (2013: 1,9 %) notiert. Im Plus bewegen sich auch die Durchschnittsmieten: Über alle Städte hinweg wurde 2014 ein Wachstum von 2 % registriert (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

Die Spitzenmieten bei Büroimmobilien in 2014 zogen in München in der Spitze um EUR 1,50 an. Im Jahresvergleich ist in der bayerischen Landeshauptstadt damit ein Plus von 4,8 % zu notieren. In Stuttgart (+2,7 %) und Hamburg (+2,1 %) zog die Spitzenmiete ebenso an. In 2015 erwartet Jones Lang LaSalle einen weiteren Anstieg der Mieten in Berlin, München und Stuttgart. In den sieben großen Bürostandorten wird mit einem Anstieg von etwa einem Prozent gerechnet (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

### Neubauaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die Branche zum Jahresende ein Plus von 11 % im Bereich des Fertigstellungsvolumens verzeichnen. Insgesamt rund 988.000 m<sup>2</sup> wurden im Jahresverlauf 2014 in den sieben wichtigsten Bürostandorten fertiggestellt.

Etwa ein Drittel des Neubauvolumens (299.600 m<sup>2</sup>) entfiel auf Frankfurt, gleichbedeutend mit einem Anstieg der Neubaufächen in der Bankenmetropole um 47 %. Den stärksten Anstieg – von einem allerdings sehr geringen Auftragsvolumen – verzeichnete

Düsseldorf. Hier hat sich das Niveau auf 147.600 m<sup>2</sup> um 127 % erhöht. Für das Jahr 2015 wird an den sieben größten Bürostandorten ein Neubauvolumen von knapp über 1 Mio. m<sup>2</sup> erwartet (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

#### Leerstand

An den sieben wichtigsten Bürostandorten standen im Jahr 2014 ca. 6,8 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen leer. Das sind nochmals rund 7 % weniger als zum Jahresende 2013. Die Leerstandsquote über alle sieben Immobilienhochburgen gemittelt ist im Jahresverlauf 2014 von 8,3 % auf 7,6 % gefallen. Dies stellte die niedrigste Leerstandsquote seit 2002 dar. Für 2015 rechnet Jones Lang LaSalle mit einer Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

#### ZIELE UND STRATEGIEN

Ziel der Gesellschaft ist es, mehrere Beteiligungen zu erwerben, die vorrangig Immobilien in Deutschland halten. Dabei soll ein Teil des Kaufpreises durch Barkapitalerhöhung bezahlt werden, was die Fremdfinanzierung verringert. Dadurch wird die Kapitalstärke der WCM AG nachhaltig erhöht. Die Bewirtschaftung der Immobilien wird unter Ausnutzung der Synergieeffekte rationalisiert. Im Einzelfall ist beabsichtigt, auch die Projektentwicklung durchzuführen. Dieses Ziel ist im Berichtszeitraum durch zwei Transaktionen umgesetzt worden. Der Konzern hat im Dezember 2014 zum einen Verträge zum Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die jeweils Büroimmobilien halten und zum anderen eine Mehrheitsbeteiligung an einer Kommanditgesellschaft erworben, die eine Industrieimmobilie hält.

Die dabei verfolgte Strategie besteht darin, Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern zu identifizieren, die zu einem günstigen Preis erworben werden können – nach Möglichkeit in Form von „share deals“, um die Belastung mit Grunderwerbsteuer zu minimieren.

#### STEUERUNGSSYSTEM

Der Konzern hat im Berichtszeitraum noch kein operatives Geschäft durchgeführt (die erste Beteiligung wurde per 31. Dezember 2014 erworben; bei den drei anderen fand der wirtschaftliche Übergang im März 2015 statt). Dadurch bestand das Steuerungssystem ausschließlich im Hinblick auf Liquiditätssicherung und Kapitalbeschaffung.

Da die Gruppe im Geschäftsjahr nicht operativ tätig war, wurden entsprechend auch keine Leistungsindikatoren zur Messung des operativen Geschäftes festgelegt. Für 2015 wird der Jahresüberschuss wesentlicher Leistungsindikator sein.

Der Vorstand wurde im September 2014 im Hinblick auf die anstehenden Transaktionen auf zwei Mitglieder erweitert. Weitere Mitarbeiter waren im Berichtszeitraum nicht vorhanden. Da auch keine komplexen Geschäftsvorfälle anfielen, hat der Vorstand ohne besondere Mitarbeiter den Konzern führen können. Es wurden von Fall zu Fall kompetente Berater hinzugezogen.

#### GESCHÄFTSVERLAUF IM BERICHTSZEITRAUM

Die Planüberwachung wurde durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 aufgehoben. In der Bilanz werden die Vermögensgegenstände und Schulden des Planüberwachers daher nicht mehr ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr 2014 wurde dazu benutzt, mehrere Transaktionen durchzuführen. Am 8. Dezember 2014 hat der Konzern den Kaufvertrag für Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 94,9 % an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Bonn und Düsseldorf halten (Projekt River). Der Eigentumsübergang erfolgte am 16. März 2015. Die drei Objekte weisen einen jährlichen Nettomietenertrag von TEUR 3.800 auf. Der Kaufpreis beträgt für die WCM AG TEUR 60.784. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG in Höhe von TEUR 45.500 und durch Eigenkapital, das im Wesentlichen aus einer Barkapitalerhöhung stammt (dazu weiter unten).

Zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils des Kaufpreises für die drei vorgenannten Gesellschaftsanteile wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Es wurden 14.441.269 neue Aktien zu einem Preis von EUR 1,30/Stückaktie ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto TEUR 18.774 zu. Die Kosten der Kapitalerhöhung beliefen sich auf TEUR 1.180, die nach Berücksichtigung der latenten Steuern von der Kapitalrücklage abgesetzt wurden.

Der Konzern hat weiter eine Beteiligung von 92,9 % am Kommanditkapital SOI KG in Bremerhaven erworben. Anschließend hat die WCM AG Anfang 2015 auch sämtliche Geschäftsanteile an der Komplementärin erworben, der Seebeck Verwaltung GmbH, die über ein Stammkapital von TEUR 30 verfügt. Die SOI KG hält eine Industrieimmobilie in Bremerhaven mit einem jährlichen Nettomietvertrag in Höhe von TEUR 2.080. Der Kaufpreis wurde nicht in bar erbracht. Vielmehr geschah der Erwerb dadurch, dass eine Sachkapitalerhöhung über TEUR 4.900 vorgenommen wurde. Zwei Kommanditisten der SOI KG brachten jeweils 46,45 % der Kommanditanteile ein und erhielten dafür jeweils 2.450.000 Stückaktien. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 30. Dezember 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Die vollständig wertberichtigten Anteile an den vier inaktiven Beteiligungsgesellschaften WCM KG, WCM GmbH, Futura Immobilien Verwaltungs-GmbH und Futura Immobilien GmbH & Co. KG wurden im Berichtszeitraum zum Erinnerungswert von EUR 1 abgegeben. Irgendwelche Gewährleistungen wurden nicht übernommen. Ein Risiko aus den Veräußerungen besteht nicht.

Der Konzern hat im Berichtszeitraum den Rechtsstreit gegen die UniCredit Bank AG wegen der Auszahlung eines Betrages von TEUR 1.500 weiter geführt. Der Rechtsstreit konnte am 25. Februar 2014 verglichen werden.

Aus der Quotensicherungsvereinbarung vom 9. Oktober 2009 hat die WCM AG gegen die HCK Beteiligungs GmbH in Ahrensburg den Anspruch auf Erstattung der Kosten für die erste Hauptversammlung nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens und der damit im Zusammenhang stehenden Rechtsstreite

geltend gemacht. Der Anspruch belief sich auf TEUR 718 brutto. Die HCK vertrat die Auffassung, für einen Teil der Kosten nicht eintreten zu müssen. Im Übrigen seien die Kosten überhöht. Zur Vermeidung eines Rechtsstreits wurde am 4. September 2014 ein Vergleich abgeschlossen. Danach zahlt die HCK Beteiligungs GmbH einen Betrag von TEUR 240 zur Abgeltung der Forderung. Die Zahlung ist im Berichtszeitraum erfolgt. Für die WCM AG ergab sich daraus ein Aufwand i. H. v. TEUR 363 durch die Ausbuchung von Forderungen.

#### ERTRAGSLAGE

Das im Geschäftsjahr ausgewiesene Konzernergebnis in Höhe von TEUR 1.206 ergibt sich im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Ansatz latenter Steueransprüche, denen insbesondere Aufwendungen für die Durchführung der Hauptversammlung und für Beraterkosten gegenüberstehen.

Aus den Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der Planüberwachung ergeben sich nach Aufhebung der Überwachung keine Auswirkungen mehr auf die Ertragslage der Gesellschaft.

#### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag von TEUR 3.748 auf TEUR 43.889 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind der Zufluss aus der Barkapitalerhöhung und der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie im Rahmen der Einbringung der SOI KG in den Konzern. Gegenläufig sind die dem Planüberwacher zuzurechnenden Posten überwiegend verbraucht worden.

Das Vermögen des Konzerns umfasst zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie.

Bei einer Eigenkapitalquote von 72 % beträgt das Eigenkapital absolut TEUR 31.809 (i. Vj. TEUR -2.120). Davon sind TEUR 1.050 (i. Vj. TEUR 0) nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Der zum 31. Dezember 2014 ausgewiesene Bilanzverlust beläuft sich auf TEUR 16.799 (i. Vj. TEUR 18.005).

Die langfristigen Schulden betreffen in Höhe von TEUR 6.201 (i. Vj. TEUR 1.783) andere finanzielle Verbindlichkeiten. Weiterhin werden kurzfristige Schulden in Höhe von TEUR 5.879 (i. Vj. TEUR 4.085) ausgewiesen.

#### FINANZLAGE

Aus der betrieblichen Tätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 1.686 (i. Vj. Mittelabfluss TEUR 1.924). Für die in 2015 wirksam werdenden Akquisitionen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Auszahlungen von TEUR 3.086 vorgenommen. Aus der Akquisition der SOI KG sind dem Konzern netto TEUR 319 zugeflossen. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich Einzahlungen aus den Kapitalmaßnahmen in Höhe von TEUR 17.593 sowie aus der Aufnahme weiterer Darlehen in Höhe von TEUR 2.860. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten belief sich zum Jahresende auf TEUR 19.376.

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist es, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungsverpflichtungen aus dem am 8. Dezember 2014 abgeschlossenen Kaufvertrag für das Projekt River erfüllt werden können. Dazu hat der Konzern mit der Deutschen Pfandbriefbank AG einen Darlehensvertrag über TEUR 45.500 abgeschlossen, der im Rahmen des Closing am 16. März 2015 ausgezahlt wurde. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre. Als Sicherheiten wurden die Immobilien der erworbenen Gesellschaften mit einer Gesamtgrundschuld zugunsten der Bank belastet. Außerdem liegt für 2015 eine Darlehenszusage eines Mitglieds des Aufsichtsrats über TEUR 1.500 vor. Zusammen mit den Mitteln aus der Barkapitalerhöhung ist damit die Zahlung des Kaufpreises sichergestellt.

Im Jahre 2014 stellten Aufsichtsratsmitglieder Darlehen in Höhe von TEUR 1.860 zur Verfügung, um die laufenden Aktivitäten zu finanzieren. Zum 31. Dezember 2014 betragen die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern insgesamt TEUR 3.845 (i.Vj. TEUR 1.902).

Die anderen finanziellen Verbindlichkeiten betragen (inklusive der oben erwähnten von Aufsichtsratsmitgliedern gewährten Darlehen) insgesamt TEUR 8.167

(i. Vj. TEUR 4.411). Die Fälligkeitsstruktur ist im Anhang dargestellt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr geordnet dargestellt, war jedoch dadurch gekennzeichnet, dass der Konzern seine operative Tätigkeit erst zum Jahresende begonnen hat. Die Zahlungsfähigkeit war, insbesondere durch die weiterhin zur Verfügung gestellten Darlehen der Aufsichtsratsmitglieder, durchgängig sichergestellt.

#### CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das operative Geschäft der WCM AG hat erst zum Jahresende 2014 begonnen. Die WCM AG hat im Rahmen des Erwerbs der Beteiligungen an den vier Objektgesellschaften in Bonn, Bremerhaven, Düsseldorf und Frankfurt am Main die Form eines „share deals“ gewählt, um die Belastung mit Grunderwerbsteuer zu minimieren. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben werden, die frei von wesentlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken sind. Bei diesen Erwerben wurde wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen einer „legal due diligence“, die durch ein renommiertes Frankfurter Anwaltsbüro durchgeführt wurde, hat die WCM AG die Mietverträge, die Grundbuchsituation sowie die baurechtlichen und planungsrechtlichen Aspekte eingehend auf Risiken überprüfen lassen. Die technischen Details der Objekte in Hinsicht auf Brandschutz, Sicherheitsprobleme, Renovierungsstau wurden ebenfalls durch renommierte Fachfirmen überprüft. In Bremerhaven gehört zum Grundstück ein Hafenbecken, das zum Land hin eine Spundwand aufweist. Der Zustand dieser Spundwand wurde durch Taucher überprüft. Schließlich hat die WCM AG zu allen Grundstücken Bewertungsgutachten von Jones Lang LaSalle eingeholt. Die Verträge wurden erst nach sorgfältiger und zufriedenstellender Auswertung der vorgenannten Unterlagen abgeschlossen.

Die WCM AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Zukünftig muss

die Gruppe die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Leerstand, Insolvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der WCM AG verschlechtern. Die WCM AG ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt.

Die Insolvenz von Mietern kann nicht völlig verhindert werden (siehe den Nachtragsbericht zum Mieter WeserWind in Bremerhaven). Durch sorgfältige Bonitätsprüfungen und Verteilung der Gesamtmietfläche auf viele Mieter wird dieses Risiko verringert. Der Leerstand wird durch ein aktives und professionelles Mietmanagement minimiert.

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

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

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass die WCM AG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen und es für die WCM AG schwierig wird, Immobilien zu einem akzeptablen Preis zu erwerben. Die WCM AG muss bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ermessensbehaftete Bewertungsannahmen vornehmen, die bei zukünftiger Veränderung dieser zu einer niedrigeren Bewertung der Gewerbeimmobilien führt.

Die WCM AG ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung des

Immobilienbestandes ausgesetzt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der WCM AG beruht auf einem hohen Fremdkapitaleinsatz. Ein Anstieg des Marktzinsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.

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

Da das Risikomanagement erst im Zuge der Aufnahme der operativen Tätigkeit eingerichtet wird, erfolgte bisher keine Quantifizierung von Risiken. Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der erworbenen und künftig zu erwerbenden Immobilien setzt die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen voraus. Die WCM AG plant, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem Wachstum anzupassen.

Chancen ergeben sich für die WCM AG entsprechend aus Wertsteigerungen bei erworbenen Immobilien, Minimierung von Leerständen und steigenden Mieten. Finanzierungsseitig kann der Konzern von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren. Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung steuerlicher Verlustvorträge.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr regelmäßig über die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gesellschaft informiert worden. Notwendige Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt – insbesondere zur Durchführung des Projekts River und zum Erwerb der Beteiligung an der SOI KG.

Das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in Bezug auf die Rechnungslegung war einerseits durch die Erfassung der Geschäftsvorfälle im Rahmen der Planüberwachung und andererseits durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit der

Reaktivierung der Gesellschaft geprägt. Es war wegen des geringen Umfangs an Geschäftsaktivitäten durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst. Ab 2015 wird das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem an den erhöhten Umfang der Geschäftstätigkeit angepasst.

Die Buchführung wurde bis zum Jahresende extern durch einen beauftragten Dritten durchgeführt. Ab 2015 übernimmt der Konzern die Buchführung selbst.

#### PROGNOSEBERICHT

Die WCM AG plant, im Geschäftsjahr 2015 weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu erwerben bzw. vereinbaren. Die Kaufpreise sollen teilweise in bar gezahlt werden; der Rest wird fremdfinanziert. Zur Begleichung der Barkaufpreise sind Barkapitalerhöhungen geplant. Anschließend werden unter Berücksichtigung der rechtlichen und steuerlichen Situation der erworbenen Gesellschaften Ergebnis- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet der Vorstand aus den erworbenen Immobilien Ergebnisbeiträge, die die betrieblichen Aufwendungen der WCM AG ausgleichen, um im Ergebnis einen geringen Jahresüberschuss zu erzielen.

Der Konzern verfügt über steuerliche Verlustvorträge per 31. Dezember 2013 in Höhe von EUR 250,2 Mio. (Gewerbesteuer) bzw. EUR 272,1 Mio. (Körperschaftsteuer). Die ab 2016 zu erwartenden Überschüsse können unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung mit diesen Verlustvorträgen verrechnet werden und mindern so die steuerliche Belastung der Gesellschaft.

Der Konzern verfügt darüber hinaus über ein steuerliches Einlagekonto mit einem Betrag von EUR 1.290,4 Mio. Dies ermöglicht es, zukünftige Ausschüttungen an die Aktionäre ohne Abzug von Quellensteuern vorzunehmen.

#### ANGABEN NACH § 315 ABSATZ 4 HGB

Die der WCM AG gemäß § 315 Abs. 4 obliegenden ergänzenden Angaben werden wie folgt gemacht:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 33.782.538,00 und ist in nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt (Nr. 1).

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nach Kenntnis des Vorstands für 4.900.000 Aktien, die bis zum 31. Dezember 2015 nicht veräußert werden dürfen (Nr. 2).

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen, sind nicht vorhanden (Nr. 3).

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

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

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

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor (Nr. 8).

Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen (Nr. 9).

## VERGÜTUNGSSYSTEM

Für die einzelnen Vorstandsmitglieder ergab sich im Berichtsjahr nach DRS 17 sowie nach § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB folgende in der Tabelle dargestellte Zuwendung im Rahmen der jährlichen Vergütung.

	Schumann Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 1. November 2010		Efremidis Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 25. September 2014	
	2014	2013	2014	2013
				in TEUR
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	50	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die Gesamtvergütung des Vorstandes betrug TEUR 190 (i. Vj. TEUR 241).

Für die Berichtsperiode erhielt der Vorstand Herr Dr. Manfred Schumann ein Gehalt in Höhe von TEUR 180 (i. Vj. TEUR 229). Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Reisekosten in Höhe von TEUR 4. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Schumann in der Sitzung vom 24. Oktober 2012 einen Ermessensbonus von TEUR 500 eingeräumt, falls das EBIT der WCM AG in einem der folgenden Geschäftsjahre mindestens TEUR 6.000 beträgt. Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Auslagen in Höhe von TEUR 1. Eine Pensionszusage hat Herr Dr. Schumann nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu.

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis, das seit dem 25. September 2014 amtiert, hat im Berichtszeitraum kein Gehalt bezogen. Reisekosten wurden ihm in Höhe von TEUR 6 erstattet. Eine Pensionszusage hat Herr Efremidis nicht erhalten.

Ihm steht auch kein Dienstwagen zu. Auf Basis des Aufsichtsratsbeschlusses vom 11. Dezember 2014 wurde folgender Dienstvertrag ausfertigt: Das Gehalt für Herrn Efremidis beträgt ab 1. Januar 2015 EUR 300.000 p.a. Ein Bonus oder andere Zusatzleistungen werden nicht gewährt. Ende 2015 sollen die Konditionen einer Überprüfung unterzogen werden.

Die Kalamata Grundbesitz GmbH in Berlin, die Herrn Efremidis nahesteht, hat der WCM AG den Erwerb der Beteiligungen an den drei River-Gesellschaften vermittelt. Mit ihr wurde vor Bestellung von Herrn Efremidis zum Vorstandsmitglied vertraglich eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion fällig wurde. Die Rechnung liegt inzwischen vor. Sie wurde nicht in bar bezahlt; vielmehr wurde die sich aus der Rechnung ergebende Verbindlichkeit in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt.

Die im Geschäftsjahr gewährte Vergütung des Vorstands (Tabelle gemäß Nr. 4.2.5 Abs. 3, 1. Spiegelstrich DCGK) stellte sich wie folgt dar:

	Schumann Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 1. November 2010				Efremidis Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 25. September 2014			
	2014	Min	Max	2013	2014	Min	Max	2013
								in TEUR
Festvergütung	180	180	180	180	0	0	0	0
Nebenleistungen	4	4	4	11	6	6	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	0	0	50	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die im Geschäftsjahr zugeflossene Vergütung des Vorstands (Tabelle gemäß Nr. 4.2.5 Abs. 3, 2. Spiegelstrich DCGK) stellte sich wie folgt dar:

	Schumann Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 1. November 2010		Efremidis Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 25. September 2014	
	2014	2013	2014	2013
				in TEUR
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	50	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>234</b>	<b>191</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr ein Vergleich abgeschlossen, wonach alle Mitglieder für den Zeitraum November 2010 bis Dezember 2014 auf 50 % ihrer Vergütung verzichteten. Dementsprechend belief sich die verbleibende Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr auf TEUR 84. Außerdem wurden an Aufsichtsratsmitglieder Reisekosten in Höhe von TEUR 3 erstattet. Weitere Aufsichtsratsvergütungen einschließlich Vorschüsse, Kredite, Bürgschaften oder Gewährleistungen wurden im Berichtszeitraum nicht gewährt.

## NACHTRAGSBERICHT

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 18. Dezember 2014 die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von TEUR 7.000 beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2015.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Jörg Pluta hat sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 18. Dezember

2014 wählte Herrn Arthur Ronny Wiener, selbständiger Immobilienkaufmann und Projektentwickler in Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 1. Januar 2015 zu seinem Nachfolger für die Restdauer seiner Amtszeit.

Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Seebeck Verwaltung GmbH in Bremerhaven, der Komplementärin der SOI KG, wurde Ende Januar 2015 gezahlt. Damit gingen die Geschäftsanteile auf die WCM AG über, die damit Alleingesellschafter ist.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 12. Februar 2015 beschlossen, die Bestellung des Vorstandsmitglieds Dr. Manfred Schumann mit sofortiger Wirkung zu widerrufen und den Dienstvertrag mit sofortiger Wirkung fristlos zu kündigen.

Der größte Mieter in dem Objekt Bremerhaven ist die WeserWind GmbH Offshore Construction Georgsmarienhütte („WeserWind“). Der Anteil der WeserWind an der Gesamtmiete des Objekts Bremerhaven beträgt 66 %. WeserWind hat Ende Januar 2015 einen Insolvenzantrag gestellt. Das Amtsgericht Bremen hat am 2. Februar 2015 einen vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Der Mietvertrag mit WeserWind hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Es ist damit zu rechnen, dass WeserWind den Mietvertrag nicht erfüllen wird. Ein Aufsichtsratsmitglied der WCM AG hat bezüglich des Mietvertrages WeserWind eine Mietgarantie abgegeben, die den etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2020 in vollem Umfang abdeckt. Der Vorstand geht davon aus, dass bis dahin eine Neuvermietung zu besseren Konditionen erfolgen wird.

Das Closing der Transaktion „River“ fand am 16. März 2015 statt. Die Geschäftsanteile gingen an diesem Tag auf die WCM AG über. Den drei erworbenen Tochtergesellschaften stehen ab diesem Tag die Mieten der drei Objekte zu. Mit zwei der drei Tochtergesellschaften, deren Geschäftsjahre jeweils am 1. April beginnen, sind am 16. März 2015 mit Wirkung zum 1. April 2015 Ergebnis- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen worden, denen die Gesellschafterversammlungen der beiden Gesell-

schaften am 16. März 2015 zugestimmt haben. Die Zustimmung der WCM AG wird im Rahmen der kommenden Hauptversammlung eingeholt, die für den 10. Juni 2015 vorgesehen ist. Die dritte Tochtergesellschaft hat zurzeit noch ihren Sitz in den Niederlanden. Sobald die vorgesehene Sitzverlegung nach Frankfurt am Main mit Umwandlung in eine deutsche GmbH durchgeführt ist, wird auch insoweit ein Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Am 19. März 2015 hat das Aufsichtsratsmitglied Herr Karl Ehlerding ein weiteres Darlehen über EUR 1,0 Mio. ausgereicht. Die gesamten Darlehen von Herrn Karl Ehlerding wurden am 31. März 2015 auf einen Darlehensvertrag mit einer Fälligkeit auf den 30. September 2017 umgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 hat bisher am 12. Februar 2015 eine Sitzung des Aufsichtsrats stattgefunden. Die nächste Sitzung findet am 16. April 2015 statt.

#### ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289 A HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.wcm.de/Investor-Relations.html](http://www.wcm.de/Investor-Relations.html) eingestellt.

Frankfurt am Main, 31. März 2015



Stavros Efremidis

# KONZERNABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2014

Bilanz	Anhang	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
in TEUR				
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1	19.376	4	228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1	0	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.2	260	2.981	8.349
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.19	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	4.3	3.086	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0	0	471
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.3	588	763	106
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>23.311</b>	<b>3.748</b>	<b>9.154</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.4	17.337	0	0
Technische Anlagen und Maschinen	4.5	445	0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.5	38	0	0
Latente Steueransprüche	3.5	2.380	0	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.2	378	0	0
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>20.578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.889</b>	<b>3.748</b>	<b>9.154</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.7	3.505	1.200	776
Sonstige Verbindlichkeiten	4.7	123	119	1.996
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.7	1.966	2.628	7.858
Sonstige Rückstellungen	4.8	285	138	130
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>5.879</b>	<b>4.085</b>	<b>10.760</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.7	6.201	1.783	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>6.201</b>	<b>1.783</b>	<b>0</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Grundkapital	4.9	33.783	14.441	288.825
Kapitalrücklage	4.9	13.775	1.444	221.683
Bilanzverlust	4.9	-16.799	-18.005	-512.114
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>		<b>30.759</b>	<b>-2.120</b>	<b>-1.606</b>
Nicht beherrschende Anteile	2.19	1.050	0	0
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>31.809</b>	<b>-2.120</b>	<b>-1.606</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.889</b>	<b>3.748</b>	<b>9.154</b>

Gesamtergebnisrechnung	Anhang	2014	2013
1. Januar bis 31. Dezember			in TEUR
Sonstige betriebliche Erträge	3.2	996	1.513
<b>Betriebliche Erträge</b>		<b>996</b>	<b>1.513</b>
Personalaufwand	3.3	-180	-229
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.2	-1.489	-1.741
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-1.669</b>	<b>-1.970</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-673</b>	<b>-457</b>
Finanzerträge		1	10
Finanzaufwendungen		-209	-83
<b>Finanzergebnis</b>	<b>3.4</b>	<b>-208</b>	<b>-73</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-881</b>	<b>-530</b>
Ertragsteuern	3.5	2.003	16
Sonstige Steuern		84	0
<b>Periodenergebnis/Gesamtergebnis</b>		<b>1.206</b>	<b>-514</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>	<b>3.6</b>	<b>1.206</b>	<b>-514</b>
Eigentümer des Mutterunternehmens	3.6	1.206	-514
Nicht beherrschende Anteile		0	0
			in EUR
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>3.6</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,08	-0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,08	-0,04

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

(Anhang 3.6 und 4.9)

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Bilanz- verlust	Anteil der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Gesamt Eigenkapital
1. Januar bis 31. Dezember						in TEUR
Stand zum 1. Januar 2013	288.825	221.683	-512.114	-1.606	0	-1.606
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-514</b>	<b>-514</b>	<b>0</b>	<b>-514</b>
Kapitalherabsetzung	-274.384	0	274.384	0	0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-220.239	220.239	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2013	14.441	1.444	-18.005	-2.120	0	-2.120
Stand zum 1. Januar 2014	14.441	1.444	-18.005	-2.120	0	-2.120
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.206</b>	<b>1.206</b>	<b>0</b>	<b>1.206</b>
Entnahme für Transaktionskosten	0	-803	0	-803	0	-803
Barkapitalerhöhung	14.442	4.332	0	18.774	0	18.774
Sachkapitalerhöhung	4.900	8.802	0	13.702	1.050	14.752
Stand zum 31. Dezember 2014	33.783	13.775	-16.799	30.759	1.050	31.809

## Kapitalflussrechnung

Anhang

2014

2013

1. Januar bis 31. Dezember			in TEUR
Periodenergebnis		1.206	-514
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	4.8	135	8
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.808	5.182
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-460	-6.600
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-): latente Steuern	3.5	-2.003	0
<b>Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>1.686</b>	<b>-1.924</b>
Einzahlungen aus Anteilerwerb		319	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.3	-3.086	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.767</b>	<b>0</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	5.	2.860	1.700
Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen abzüglich Transaktionskosten	4.9	17.593	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>20.453</b>	<b>1.700</b>
<b>Abnahme/Zunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>19.372</b>	<b>-224</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	4.1	4	228
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>4.1</b>	<b>19.376</b>	<b>4</b>

# ANHANG

## zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014

### 1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ oder „WCM AG“ genannt) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist oberste Muttergesellschaft des WCM Konzerns. Sie ist unter HR B 55695 im Handelsregister des dortigen Amtsgerichts eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft sind 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 für eigene Rechnung.

Über das Vermögen der Gesellschaft wurde im Jahre 2006 das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahre 2010 wurde das Insolvenzverfahren gemäß § 258 Abs. 1 InsO (Insolvenzplanverfahren) aufgehoben; die Planüberwachung wurde angeordnet. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hat die Fortsetzung der Gesellschaft gemäß § 274 AktG beschlossen. Der Beschluss wurde am 12. März 2013 in das Handelsregister eingetragen. Die Planüberwachung wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 in vollem Umfang aufgehoben.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im „General Standard“ der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB).

### 2. ALLGEMEINE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

#### 2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Die bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses angewandten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden nachstehend erläutert. Dies ist der erste Konzernabschluss der Gesellschaft, der gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Anwendung von IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards aufgestellt wird. Die Gesellschaft hat in den Vorjahren keine Konzernabschlüsse nach IFRS vorgelegt. Der vorliegende Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Anhang für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr. Darüber hinaus wurden Vergleichsinformationen für die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2013 und dem 31. Dezember 2013 aus dem freiwillig aufgestellten Einzelabschluss der WCM AG aufgenommen. Zum 31. Dezember 2013 hat die WCM AG freiwillig einen Jahresabschluss gemäß den IFRS aufgestellt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses der WCM AG erfolgte in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten IFRS und deren Interpretationen durch das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), vormals Standing Interpretations Committee (SIC), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Neben Umgliederungen (Ausweisänderungen, Fristigkeit) erfolgte eine materielle Überleitung von den Rechnungslegungsgrundsätzen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen auf die Grundsätze und Vorschriften gem. IFRS. Infolge der unterschiedlichen Abgrenzung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nach HGB und IFRS ist die Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung entsprechend angepasst worden. Darüber hinaus ergaben sich Unterschiede aus der Erfassung der Kapitalbeschaffungskosten der Kapitalerhöhungen, die nach IFRS vom Eigenkapital abgesetzt werden sowie dem Ansatz von latenten Steuern.

Der Konzernabschluss wurde nach dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten und unter der Annahme aufgestellt, dass die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung des Geschäftsbetriebs besteht.

Es liegen keine berichtspflichtigen Segmente nach IFRS 8 vor, da zum 31. Dezember 2014 nur eine Industrieimmobilie im Portfolio des Konzerns enthalten ist.

Bei der Erstellung von Abschlüssen nach IFRS muss der Vorstand bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft Ermessensentscheidungen vornehmen. Sämtliche Schätzungen und Ermessensentscheidungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Zur Bewertung der Aktiva und Passiva herangezogene Schätzungen und Annahmen werden gesondert erläutert.

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

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

Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand der WCM AG am 28. April 2015 zur Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

## 2.2 Änderungen an Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Geschäftsjahr 2014

Die WCM AG hat im vorliegenden Konzernabschluss die folgenden neuen und geänderten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt:

- **Änderungen zu IFRS 10 – Konzernabschlüsse**  
Mit diesem Standard wird der Begriff der Beherrschung („control“) neu und umfassend definiert. Beherrscht ein Unternehmen ein anderes Unternehmen, hat das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen zu konsolidieren. Nach dem neuen Konzept ist Beherrschung gegeben, wenn das potentielle Mutterunternehmen die Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten oder anderer Rechte über das potentielle Tochterunternehmen hat, es an positiven oder negativen variablen Rückflüssen aus dem Tochterunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsgewalt beeinflussen kann. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- **Änderungen zu IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen**  
Mit IFRS 11 wird die Bilanzierung von gemeinsamen Vereinbarungen (Joint Arrangements) neu geregelt. Nach dem neuen Konzept ist zu entscheiden, ob eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) oder ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vorliegt. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Verbindlichkeiten haben. Die einzelnen Rechte und Verpflichtungen werden anteilig im Konzernabschluss bilanziert. In einem Gemeinschaftsunternehmen haben die gemeinschaftlich beherrschenden Parteien dagegen Rechte am Nettovermögen. Dieses Recht wird durch Anwendung der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet, das Wahlrecht zur quotalen Einbeziehung in den Konzernabschluss entfällt somit. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

- **Änderungen zu IFRS 12 - Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen**  
Dieser Standard regelt die Angabepflichten in Bezug auf Anteile an anderen Unternehmen. Die erforderlichen Angaben sind erheblich umfangreicher gegenüber den bisher nach IAS 27, IAS 28 und IAS 31 vorzunehmenden Angaben. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- **Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften**  
Die Änderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ aus. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- **Änderungen zu IAS 32: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden**  
Diese Ergänzung zum IAS 32 stellt klar, welche Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten bestehen. In der Ergänzung wird die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung erläutert und klargestellt, welche Verfahren mit Bruttoausgleich als Nettoausgleich im Sinne des Standards angesehen werden können. Die Änderungen des IAS 32 sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- **Änderungen zu IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte**  
Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ wurde eine neue Pflichtangabe zum Goodwill Impairment Test nach IAS 36 eingeführt: Es ist der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten anzugeben, unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde. Da diese Anhangangabe unbeabsichtigt eingeführt wurde, wird sie mit dieser Änderung vom Mai 2013 wieder gestrichen. Andererseits ergeben sich aus dieser Änderung zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt wurde. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.
- **Änderungen zu IAS 39: Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**  
Infolge dieser Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei infolge gesetzlicher Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.

Die erstmalige Anwendung dieser Standards hatte keine Auswirkung auf den vorliegenden Konzernabschluss der Gesellschaft.

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

Ab dem Geschäftsjahr 2015 geltende Regelungen:

- **IFRIC 21 – Abgaben**

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, zum Beispiel IAS 12. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrundeliegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen.

- **Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2011 – 2013**

Im Rahmen des annual improvement project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.

### 2.3 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Informationen über Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den entsprechenden Anhangangaben enthalten und beschrieben.

Informationen über Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den entsprechenden Anhangangaben enthalten und beschrieben.

### 2.4 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes bedient sich der Konzern gegebenenfalls externer Gutachter und nutzt soweit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

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

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

### **2.5 Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### **2.6 Fremdwährungsumrechnung**

Fremdwährungsgeschäfte werden zu den am Tag des Geschäftsvorfalles relevanten Wechselkursen in die funktionale Währung umgerechnet.

### **2.7 Erfassung von Umsatzerlösen**

Im abgelaufenen und im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden keine Umsatzerlöse erwirtschaftet, da kein operatives Geschäft vorhanden war. Umsatzerlöse aus der Vermietung der erworbenen Objekte fließen dem Konzern erst ab 2015 zu.

### **2.8 Finanzierungsaufwendungen**

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

## 2.9 Ertragsteuern

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

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand wird als die aufgrund des maßgeblichen zu versteuernden Ergebnisses erwartete Ertragsteuer berechnet. Die Berechnung basiert auf den Steuervorschriften, die am Bilanzstichtag für die Periode gültig sind.

Latente Steuern werden im Hinblick auf temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden für Konzernrechnungslegungszwecke und den verwendeten Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst. Ein latenter Steueranspruch wird für noch nicht genutzte steuerliche Verluste, noch nicht genutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, für die sie genutzt werden können. Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird; Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn sich die Wahrscheinlichkeit zukünftig zu versteuernder Ergebnisse verbessert. Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung gestatten wird.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung des Konzerns im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde die Vermutung, dass der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch ihre Veräußerung realisiert wird, nicht widerlegt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

## 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Barmittel und Sichteinlagen bei Banken, über die die Gesellschaft frei verfügen kann. Sie werden zum Nennwert ausgewiesen.

## 2.11 Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Anzahlungen und Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

### 2.12 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und später zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden entsprechende Immobilien im Rahmen des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden gegen anteilsbasierte Vergütung erworben, entsprechen die Anschaffungskosten bereits dem beizulegenden Zeitwert (siehe auch *2.5 Konsolidierungsgrundsätze*).

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Wenn eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, die zuvor als Sachanlage klassifiziert wurde, verkauft wird, wird jeder in eine Neubewertungsrücklage eingestellte damit verbundene Betrag den Gewinnrücklagen zugeführt.

### 2.13 Sachanlagen

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

### 2.14 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte darüber vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswertes vor. Der erzielbare Betrag des jeweiligen Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Wertminderungsaufwendungen werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswertes entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag geprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich vermindert hat.

### 2.15 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft klassifiziert die nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien: finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie Kredite und Forderungen.

Der Konzern stuft nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten als sonstige andere finanzielle Verbindlichkeiten ein.

In der Regel werden marktübliche Käufe und Verkäufe von Finanzinstrumenten zum Erfüllungstag bilanziert. Die Zugangsbewertung erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Bei Finanzinstrumenten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, sind zudem die direkt zurechenbaren Transaktionskosten in der erstmaligen Bewertung zu berücksichtigen.

Die Folgebewertung hängt von der Klassifizierung ab. Darlehen und Forderungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Eventuelle Wertminderungen werden grundsätzlich für einzelne Finanzinstrumente vorgenommen, sofern objektive Hinweise dafür vorliegen und nicht in vollem Umfang mit den künftigen Cashflows zu rechnen ist. Objektive Hinweise für eine Wertminderung liegen vor, wenn sich die Bonität des Schuldners verschlechtert oder die Entwicklung der Marktwerte anhaltend rückgängig ist. Falls die Gründe einer außerplanmäßigen Abschreibung entfallen, erfolgt entsprechend eine Zuschreibung.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

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

#### 2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten

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

#### 2.17 Rückstellungen

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

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

#### 2.18 Eigenkapital

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

#### 2.19 Verzeichnis der Tochterunternehmen

Nachstehend ist das in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen aufgeführt:

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31.12.2014	Jahresergebnis 2014
	in %	TEUR	TEUR
Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven (SOI KG)	92,90	40	1.334

Die WCM AG hat die Beteiligung per 31. Dezember 2014 im Rahmen der am 30. Dezember 2014 erfolgten Sachkapitalerhöhung erworben. Das Beherrschungsverhältnis beruht auf Stimmrechtsmehrheit. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil. Anderweitige Rechte stehen der Beherrschung nicht entgegen, da das gesetzliche Recht der Komplementärin (zum 31. Dezember 2014 kein Tochterunternehmen) zur Geschäftsführung des Tochterunternehmens durch die Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen wird. Das Ergebnis der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 ist vollständig den ehemaligen Gesellschaftern zuzurechnen. Ab 2015 stehen dem Konzern 92,9 % des Ergebnisses und der Cashflows zu. Ein Anteil von 7,1 % entfällt auf nicht beherrschende Anteile.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven, stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>	767
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	424
Forderungen aus Lieferung und Leistung	1
Andere finanzielle Vermögenswerte	181
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	42
Geleistete Anzahlungen	119
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	2.952
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.469
Technische Anlagen und Maschinen	445
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	38
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>3.719</b>
<i>Kurzfristige Schulden</i>	1.323
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	232
Sonstige Verbindlichkeiten	117
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	962
Sonstige Rückstellungen	12
<i>Langfristige Schulden</i>	2.356
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	2.356
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>3.679</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>40</b>

Für die Finanzierung des Kaufpreises wurde eine Sicherheit am Grundstück bestellt.

Zum 31. Dezember 2013 hielt die WCM AG je 100 % der Kapitalanteile an den folgenden assoziierten Unternehmen, die auf Grund der Insolvenz der Tochtergesellschaft mit einem Buchwert von EUR 0 bilanziert waren:

- WCM Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH i. Ins.
- WCM Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG i. Ins.
- Futura Immobilien Verwaltungs-GmbH
- Futura Immobilien GmbH & Co. KG

Die Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr zum Preis von je EUR 1,00 veräußert.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

#### 3.1 Umsatzerlöse

Da in der laufenden und der vorangegangenen Berichtsperiode keine laufende Geschäftstätigkeit zu verzeichnen war, wurden keine Umsatzerlöse erwirtschaftet.

#### 3.2 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit der Beendigung der Planüberwachung sowie einem Vergleich über die Aufsichtsratsvergütung der Jahre 2010 bis 2014.

Im Geschäftsjahr sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 704 (i. Vj. TEUR 889) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Ausgaben für Rechts- und Beratungskosten, Kosten für die Hauptversammlung sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Das Honorar der Abschlussprüfer stellt sich wie folgt dar:

	2014	2013
	in TEUR	
Abschlussprüfungsleistungen	53	29
Andere Bestätigungsleistungen	193	10
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	25	0
<b>Summe</b>	<b>271</b>	<b>39</b>

### 3.3 Personalaufwand

Der Personalaufwand umfasst lediglich die Vergütung des Vorstandes. Diese stellte sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	Schumann Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 1. November 2010		Efremidis Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 25. September 2014	
	2014	2013	2014	2013
				in TEUR
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	50	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die Gesamtvergütung des Vorstandes betrug TEUR 190 (i.Vj. TEUR 241).

Für die Berichtsperiode erhielt der Vorstand Dr. Manfred Schumann ein Gehalt in Höhe von TEUR 180 (i. Vj. TEUR 229). Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Reisekosten in Höhe von TEUR 4. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Schumann in der Sitzung vom 24. Oktober 2012 einen Ermessensbonus von TEUR 500 eingeräumt, falls das EBIT der WCM AG in einem der folgenden Geschäftsjahre mindestens TEUR 6.000 beträgt. Eine Pensionszusage hat Dr. Schumann nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu.

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis, das seit dem 25. September 2014 amtiert, hat im Berichtszeitraum kein Gehalt bezogen. Reisekosten wurden ihm in Höhe von TEUR 6 erstattet. Eine Pensionszusage hat Herr Efremidis nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu. Die Kalamata Grundbesitz GmbH, deren Provisionsanspruch unter *4.9 Sonstige Finanzielle Verpflichtungen* beschrieben wird, ist eine Herrn Efremidis nahestehende Gesellschaft.

### 3.4 Finanzergebnis

Die Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die Darlehensverträge der Aufsichtsräte.

### 3.5 Ertragsteuern

Die nachstehende Tabelle stellt eine Überleitung des voraussichtlichen auf den effektiven Steueraufwand gemäß IAS 12.81 dar. Die voraussichtlichen Steuererträge werden durch die Multiplikation eines Gewinns vor Steuern mit dem Steuersatz von 31,925 % (i. Vj.: 31,925 %) errechnet, der dem in Deutschland geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer entspricht.

**Tatsächlicher Steueraufwand**

	2014	2013
		in TEUR
Ergebniswirksam erfasste Steuern		
Tatsächlicher Steueraufwand (+) / Steuerertrag (-)		
Laufendes Jahr	0	0
Vorjahre	0	-16
	0	-16
Latenter Steueraufwand (+) / Steuerertrag (-)	-2.003	0
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-2.003	-16

Die passiven latenten Steuern TEUR 378 aus den im Eigenkapital verrechneten Transaktionskosten wurden ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

**Überleitung auf effektiven Steuersatz**

	2014		2013	
	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Ergebnis vor Steuern		-881		-530
Theoretischer Steueraufwand / Steuerertrag	32	281	32	169
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-5	-45	-4	-20
Verluste aus der laufenden Berichtsperiode, für die kein latenter Steueranspruch erfasst wurde	-27	-236	-28	-149
Ansatz latenter Steueransprüche auf Verlustvorträge	170	2.380	0	0
Sonstige latente Steuereffekte	-43	-378	0	0
Periodenfremde Steuern	0	0	3	16
Steueraufwand / Steuerertrag (-) aus Ertragsteuern gem. Gesamtergebnisrechnung	127	2.003	3	16

**Nicht erfasste latente Steueransprüche**

Für die folgenden Posten wurden keine latenten Steueransprüche erfasst.

	2014	2013
		in TEUR
Steuerliche Verluste (für Körperschaftsteuer)	264.757	272.107
Steuerliche Verluste (für Gewerbesteuer)	242.825	250.175

Latente Steueransprüche wurden erfasst, soweit es wahrscheinlich ist, dass ein künftiger zu versteuernder Gewinn verfügbar sein wird, gegen den die WCM AG die Steuervorteile hieraus verwenden kann.

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen haben zu keinem Wechsel der Anteilseigner geführt, sodass durch die Kapitalmaßnahme kein Untergang der Verlustvorträge begründet wurde.

### 3.6 Ergebnis je Aktie

#### Unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie in Höhe von 0,08 € je Aktie zum 31. Dezember 2014 (2013: -0,04 € je Aktie) basierte auf dem den Stammaktionären zurechenbaren Gewinn (2013: Verlust) in Höhe von TEUR 1.206 (2013: TEUR -514) und einer gewichteten durchschnittlichen Anzahl von Stammaktien in Höhe von 14.586.814 (2013: 14.441.000). Dieses berechnet wie folgt:

#### Den Stammaktien zurechenbarer Gewinn

	31.12.2014	31.12.2013
		in TEUR
Periodenergebnis	1.206	-514
Den Stammaktionären zurechenbares Periodenergebnis	1.206	-514

#### Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien

	2014	2013
		(in Tsd. Aktien)
Zum 1. Januar ausgegebene Stammaktien	14.441	288.825
Kapitalherabsetzung	0	274.384
Kapitalerhöhungen	19.341	0
Anzahl der Stammaktien zum 31. Dezember	33.783	14.441
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	14.587	14.441
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	14.587	14.441

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 4.1 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2014	31.12.2013
		in TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	19.376	4
Summe	19.376	4

Über die Zahlungsmittel kann der Vorstand frei verfügen.

#### 4.2 Andere finanzielle Vermögenswerte

	31.12.2014	31.12.2013
		in TEUR
Zahlungsmittel, über die der Planüberwacher verfügt	0	1.521
Zahlungsmittel, die zur Sicherheit bei einer Bank hinterlegt sind	0	1.460
Übrige Vermögenswerte	638	0
<b>Summe</b>	<b>638</b>	<b>2.981</b>

Mit der Beendigung der Planüberwachung sind in der Bilanz keine Vermögenswerte enthalten, über die der Planüberwacher verfügt.

#### 4.3 Anzahlungen und Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

	31.12.2014	31.12.2013
		in TEUR
Anzahlungen	3.086	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	588	763
<b>Summe</b>	<b>3.674</b>	<b>763</b>

Bei den geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 3.086 handelt es sich um Anzahlungen auf die mit Kaufvertrag vom 8. Dezember 2014 erworbenen Beteiligungen an drei Immobiliengesellschaften. Die im Kaufvertrag vereinbarten Voraussetzungen für den rechtlichen Übergang wurden am 16. März 2015 erfüllt.

Die Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten mit TEUR 506 (i. Vj. TEUR 30) Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuer- und Körperschaftsteuerguthaben.

#### 4.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2014 eine Geschäftsimmobilie in Bremerhaven, die an Dritte vermietet ist. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt 5 Jahre.

Die Immobilie wurde mit Eintragung in Handelsregister am 30. Dezember 2014 als Sacheinlage gegen Gewährung von Geschäftsanteilen in die WCM AG eingebracht. Die Zugangsbewertung erfolgte zum beizulegenden Zeitwert. Aufgrund der Nähe der Einbringung zum Stichtag ergaben sich in 2014 keine Änderungen des beizulegenden Zeitwertes.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors ermittelt. Zur Bewertung wurde die Discounted Cashflow (DCF)-Methode angewendet,

der verwendete Renditeansatz berücksichtigt explizit die folgenden Parameter: Mietindexierung, zukünftiges Marktmietpreiswachstum und Inflationierung der Kosten. Für vorhandene Altlastenverdachte wurde eine Wertneutralität unterstellt. Als Kapitalisierungsrate wurden 10,25 % und als Diskontierungsrate 9,5 % angesetzt. Dies hat zu einem Bruttovervielfältiger von 8,58 geführt.

Die bestehenden Mietverträge wurden im Wesentlichen so erfasst, wie sie zum Bewertungsstichtag abgeschlossen waren. Weiterhin wurde für die beiden Ankermieter, aufgrund deren aktuellen durchschnittlichen Bonität zum Bewertungsstichtag von normalen wirtschaftlichen Verhältnissen ausgegangen. Nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit wurde daher eine Wahrscheinlichkeit einer Mietvertragsverlängerung von 50 % bzw. 75 % angenommen.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet, da überwiegend nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren verwendet wurden.

Nachfolgend sind die Technik und wesentliche Faktoren der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts aufgeführt:

- Bewertungsmethode: Discounted Cashflow Methode
- Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren (und deren Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert bei Steigerung):
  - Nicht umlagefähige Instandhaltungskosten: 3,00 € / qm p.a. (negativ)
  - Nicht umlagefähige Verwaltungskosten: 1,50 % p.a. (negativ)
  - Mietsteigerung: i.d.R. auf Basis bestehender Verträge (positiv)
  - Permanente Leerstandsrate: 2 % (negativ)
  - Diskontierungsrate: 9,5 % (negativ).

Der Zeitwert der Immobilie wurde durch einen Gutachter ermittelt. Eine Sensitivitätsanalyse der wesentlichen Bewertungsparameter wurde nicht vorgenommen. Aufgrund bestehender Kenntnisse liegt es im Rahmen der Möglichkeiten, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres von Annahmen abgewichen werden könnte, so dass eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erforderlich ist.

#### 4.5 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert.

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

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

Anlageposten	Nutzungsdauer in Jahren
Technische Anlagen und Maschinen	10-25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4-15

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen werden gemäß IAS 36 vorgenommen, wenn der erzielbare Betrag des betreffenden Vermögenswertes unter den Buchwert gesunken ist. Außerplanmäßigen Abschreibungen werden in der Gesamtergebnisrechnung den Abschreibungen erfasst. Sind die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen, so wird eine entsprechende Zuschreibung vorgenommen. Eine Zuschreibung darf – wie bei den übrigen immateriellen Vermögenswerten – maximal bis auf den fortgeführten Buchwert oder den niedrigeren erzielbaren Betrag vorgenommen werden. Die Zuschreibung wird im sonstigen Ertrag erfasst.

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
in TEUR			
<b>Anschaffungskosten zum 01.01.2013</b>	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2013 / 01.01.2014</b>	0	0	0
Zugang durch Unternehmenserwerb	445	38	483
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Anschaffungskosten zum 31.12.2014</b>	445	38	483
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2013</b>	0	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2013 / 01.01.2014</b>	0	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	0	0	0
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2014</b>	0	0	0
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2013</b>	0	0	0
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2014</b>	445	38	483

#### 4.6 Finanzrisikomanagement

Die Gesellschaft ist Liquiditätsrisiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten ausgesetzt.

##### Rahmenkonzept für das Risikomanagement

Der Vorstand trägt die übergeordnete Verantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagements der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr regelmäßig über die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gesellschaft informiert und die als notwendig erachteten Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in Bezug auf die Rechnungslegung ist durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gesellschaft geprägt. Es ist wegen des geringen Umfangs an Geschäftsaktivitäten durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

##### Kapitalmanagement

Die Gesellschaft ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Der Vorstand der Gesellschaft hat am 8. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital durch Bareinlagen um EUR 14.441.269 zu erhöhen. Die Emission wurde voll platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 29. Dezember 2014.

Ebenfalls am 8. Dezember 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital weiter um EUR 4.900.000 aus dem genehmigten Kapital zu erhöhen.

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

##### Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kunde oder eine Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht grundsätzlich aus „Anderen finanziellen Vermögenswerten“ und den „Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten“. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Das Ausfallrisiko der Gesellschaft ist hauptsächlich durch die individuellen Merkmale der Kunden bzw. Kontrahenten geprägt. Die operativen Forderungen entstanden erst im Dezember 2014 im Rahmen der Erstkonsolidierung und waren zum Stichtag so gering, dass bisher kein Forderungsmanagement notwendig war.

Objektive Hinweise auf eine eingetretene Wertminderung könnten beispielsweise folgende sein:

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

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

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

#### **Marktrisiko**

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass sich die Marktpreise, zum Beispiel Wechselkurse, Zinssätze oder Aktienkurse, ändern und dadurch die Erträge der Gesellschaft beeinflusst werden. Mit Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit liegen die Marktrisiken insbesondere im Bereich von Mietleerständen, Immobilienmarktrisiken und bzgl. der Solvenz von Mietern vor. Der Vorstand hat dem Risiko durch die Einholung externer Gutachten, der Einschaltung von Beratern beim Erwerb von Immobilienbeteiligungen sowie dem Erlangen von Mietgarantien in Einzelfällen Rechnung getragen.

#### **Liquiditätsrisiko**

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

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit war 2014 ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 19.372 zu verzeichnen (2013: Mittelabfluss von TEUR 224). Der Anstieg der flüssigen Mittel ist im Wesentlichen auf die Einnahmen aus der Barkapitalerhöhung (TEUR 18.774) sowie die Aufnahme von zusätzlichen Darlehen (TEUR 2.860) zurückzuführen.

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der für die Fortführung der Gesellschaft notwendigen Liquidität. Zwei Mitglieder des Aufsichtsrats haben über Darlehensverträge insgesamt TEUR 3.560 Liquidität zur Verfügung gestellt, die im März bzw. April 2016 fällig werden. Ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 wird zum 30. Juni 2015 fällig. Weitere Liquidität i.H.v. TEUR 45.500 wird der Gesellschaft als Fremdkapital im Rahmen des Erwerbs weiterer Immobiliengesellschaften zufließen.

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

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war durchgängig sichergestellt.

**Finanzinstrumente - beizulegende Zeitwerte und Risikomanagement**

		Kredite und Forderungen	Sonstige Finanzielle Schulden	Gesamt
	Buchwert zum			in TEUR
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	31.12.2014	0	0	0
	31.12.2013	0	0	0
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	31.12.2014	19.376	0	19.376
	31.12.2013	4	0	4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	31.12.2014	260	0	260
	31.12.2013	2.981	0	2.981
Andere finanzielle Vermögenswerte	31.12.2014	588	0	588
	31.12.2013	763	0	763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2014	3.748	0	3.748
	31.12.2013	9.154	0	9.154
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden	31.12.2014	0	0	0
	31.12.2013	0	0	0
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	31.12.2014	0	3.505	3.505
	31.12.2013	0	1.200	1.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2014	0	8.167	8.167
	31.12.2013	0	4.411	4.411
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2014	0	123	123
	31.12.2013	0	119	119
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2014	0	11.795	11.795
	31.12.2013	0	5.730	5.730

#### 4.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Verbindlichkeiten und Andere finanzielle Verbindlichkeiten

Restlaufzeiten		Summe	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Besichert
in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2014	3.505	3.505	0	0	0
	31.12.2013	1.200	1.200	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2014	123	123	0	0	0
	31.12.2013	119	119	0	0	0
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	31.12.2014	8.167	1.966	5.877	324	0
	31.12.2013	4.411	2.628	1.783	0	0
Summe	31.12.2014	11.795	5.594	5.877	324	0
Vorjahr	31.12.2013	5.730	3.947	1.783	0	0

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich mit TEUR 2.435 (i. Vj. TEUR 270) aus erhaltenen Rechnungen und mit TEUR 1.070 (i. Vj. TEUR 930) für die Abgrenzung der noch ausstehenden Rechnungen zusammen.

Die anderen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten aufgrund der Beendigung der Planüberwachung TEUR 0 (i. Vj. TEUR 2.682) die Verpflichtungen für die Vergütung des Planüberwachers. Im Wesentlichen sind Darlehensverpflichtungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (siehe 5 *Nahestehende Personen und Unternehmen*) enthalten. Die Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.174 (i. Vj. TEUR 1.783) enthalten auch die aufgelaufenen Zinsen in Höhe von TEUR 209.

#### 4.8 Sonstige Rückstellungen

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Rückstellungen aufgeführt.

	31.12.2014	31.12.2013
in TEUR		
Rechts- und Beratungskosten	20	30
Sonstige	265	108
Summe	285	138

Die Rückstellungen umfassen neben den Kosten für die Rechts- und Beratungskosten auch Kosten für die Erstellung und die Veröffentlichung des Konzernabschlusses sowie für die Abhaltung der Hauptversammlung.

#### 4.9 Eigenkapital

##### Grundkapital

	in TEUR
31. Dezember 2013	14.441
1. Januar 2014	14.441
Barkapitalerhöhung	+14.441
Sachkapitalerhöhung durch Einbringung	+4.900
31. Dezember 2014	33.783

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt EUR 33.782.538 (Vorjahr: EUR 14.441.269) und ist eingeteilt in 33.782.538 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum größten Teil in Streubesitz befinden.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 8. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital durch Bareinlagen um EUR 14.441.269 zu erhöhen. Die Aktionäre erhielten das volle Bezugsrecht. Der Ausgabepreis betrug EUR 1,30/Stückaktie. Die Emission wurde voll platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 29. Dezember 2014.

Ebenfalls am 8. Dezember 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital weiter um EUR 4.900.000 aus dem genehmigten Kapital zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zugelassen zur Übernahme der neuen Aktien wurden ausschließlich die Herren Karl Philipp und John Frederik Ehlerding mit jeweils EUR 2.450.000. Die beiden vorgenannten Herren verpflichteten sich, jeweils EUR 18.580 ihres Kommanditkapitals an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG in Bremerhaven in die WCM AG einzubringen. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 30. Dezember 2014 in das Handelsregister eingetragen. Der Übergang der Kommanditanteile auf die WCM AG erfolgte am 31. Dezember 2014.

##### Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hat ein genehmigtes Kapital von TEUR 144.000 beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. August 2013. Durch die im Dezember 2014 erfolgten Kapitalmaßnahmen beträgt das genehmigte Kapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2014 noch TEUR 124.659.

##### Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Dezember 2014 hat das Grundkapital der Gesellschaft bedingt um TEUR 7.000 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2015.

## Kapitalrücklage

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

	in TEUR
31. Dezember 2013	1.444
1. Januar 2014	1.444
Einlagen in die Kapitalrücklage	+13.134
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-803
<i>Davon für Transaktionskosten</i>	<i>-803</i>
31. Dezember 2014	13.775

### 4.10 Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Am 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft die Kaufverträge für Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 94,9 % an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Bonn und Düsseldorf halten (Projekt River). Der Kaufpreis beträgt (für 100 %) TEUR 64.051. Davon entfallen auf die Gesellschaft TEUR 60.784 (94,9 %). Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG in Höhe von TEUR 45.500 und durch Eigenkapital, das im Wesentlichen aus einer Barkapitalerhöhung stammt. Der Kaufpreis ist am 16. März 2015 gezahlt worden.

Die Gesellschaft hat einen Mietvertrag über ein Büro in Frankfurt am Main, der auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen wurde. Die Monatsmiete (einschließlich Betriebskosten) beträgt netto EUR 1.200,00.

Der Konzern hat mit Datum vom 23. Januar 2015 einen Mietvertrag über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Jahren, beginnt am 1. Februar 2015 und endet am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für diesen Zeitraum beträgt inklusive Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung netto TEUR 664.

Den Erwerb der drei Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften hat die Kalamata Grundbesitz GmbH in Berlin vermittelt. Mit ihr wurde vertraglich im August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion am 16. März 2015 schuldrechtlich wirksam wurde. Die Rechnung liegt inzwischen vor. Sie wurde nicht in bar bezahlt, sondern in eine Wandelanleihe umgewandelt. Die Verzinsung beträgt 2,0 %. Die Wandlung in neue Aktien der Gesellschaft aus dem bedingten Kapital soll frühestens ab dem 1. Januar 2016 und spätestens am 30. Dezember 2018 erfolgen. Der Wandlungspreis ermittelt sich anhand des gewichteten Durchschnittskurses der WCM Aktie innerhalb des Referenzzeitraums vom 1. Dezember 2014 bis 30. Januar 2015.

### 4.11 Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hatte keine Eventualverbindlichkeiten aufgrund von Bürgschaften, Gewährleistungen oder der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft hatte gegenüber der UniCredit Bank AG zur Absicherung eines Avalkredits dieser Bank eine Barsicherheit in Höhe von TEUR 1.500 ausgereicht. Die Ansprüche, auf die sich das Aval bezog, sind nach Auffassung der Gesellschaft verjährt. Durch den am 25. Februar 2014 vor dem Oberlandesgericht München mit der vorgenannten Bank abgeschlossenen Vergleich ist dies bestätigt worden.

## 5. NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

### Mutterunternehmen

Mit Einbringung gegen Gewährung von Anteilen vom 30. Dezember 2014 erwarb die WCM AG die Mehrheit der Stimmrechte an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven zum 31. Dezember 2014.

### Geschäftsvorfälle mit nahestehende Personen und Unternehmen

#### Vergütung des Vorstands

Die Bezüge des Vorstandes sind unter *3.3 Personalaufwand* dargestellt.

#### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr ein Vergleich abgeschlossen, wonach alle Mitglieder für den Zeitraum November 2010 bis Dezember 2014 auf 50 % ihrer Vergütung verzichten. Dementsprechend belief sich die verbleibende Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr auf TEUR 84 (i.Vj. TEUR 168). Außerdem wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 6) erstattet. Weitere Aufsichtsratsvergütungen einschließlich Vorschüsse, Kredite, Bürgschaften oder Gewährleistungen wurden im Berichtszeitraum nicht gewährt.

#### Erhaltene Darlehen

Die Gesellschaft hat mit dem Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke zwei Darlehensverträge über insgesamt nominal TEUR 120 abgeschlossen. Die Rückzahlung ist für den 31. März 2016 vereinbart. Der Zinssatz beträgt ab 1. Dezember 2014 6,0 %; vorher 3,5 % p.a. bzw. 9,5 % p.a.

Mit dem Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding wurden sechs Darlehensverträge über insgesamt nominal TEUR 3.440 abgeschlossen. Die Rückzahlung war für den 31. März 2016 vereinbart. Der Zinssatz beträgt bis zum 31. Dezember 2014 9,5 % p.a.; anschließend 6,0 % p.a. Am 19. März 2015 wurde ein weiteres Darlehen über TEUR 1.000 ausgereicht. Am 31. März 2015 wurden diese Darlehen zu einem Darlehen zusammengefasst und bis zum 30. September 2017 verlängert.

Die Zinsen werden bei allen vorgenannten Darlehen in einer Summe bei Rückzahlung des Darlehens geleistet.

#### Sonstige Geschäftsvorfälle

Die o.g. Einbringung erfolgte durch Gewährung von je 2.450.000 Sachkapitalerhöhungsaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der WCM AG von je 1,00 / Aktie zu Gunsten von Karl Philipp und John Frederik Ehlerding, Söhnen des Aufsichtsratsmitglieds Karl Ehlerding.

Die Kalamata Grundbesitz GmbH, deren Provisionsanspruch vorstehend beschrieben wurde, ist eine Herrn Efremidis nahestehende Gesellschaft.

**Salden mit genannten Personen**

Die Salden mit den o.g. Personen stellen sich wie folgt dar und betreffen Verbindlichkeiten des Konzerns:

	31.12.2014	31.12.2013
		in TEUR
Karl Ehlerding	3.711	1.660
Christoph Kroschke	134	123
Karl Philipp Ehlerding	371	0
John Frederik Ehlerding	371	0
<b>Summe</b>	<b>4.587</b>	<b>1.783</b>

**Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern**

Das Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke hielt zum Bilanzstichtag 3,51 % der Aktien der Gesellschaft. Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 1,56 % der Aktien der Gesellschaft. Alle anderen Mitglieder des Aufsichtsrats und das andere Mitglied des Vorstands erreichten mit ihrem Besitz an Aktien der Gesellschaft nicht den Wert von 1 % im Sinne von Nr. 6.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

**6. ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung des Vorstands und Aufsichtsrats zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist über die Internetseite der Gesellschaft ([www.wcm.de/Investor-Relations.html](http://www.wcm.de/Investor-Relations.html)) verfügbar.

**7. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat 18. Dezember 2014 die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von TEUR 7.000 beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2015.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Jörg Pluta hat sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 18. Dezember 2014 wählte Herrn Arthur Ronny Wiener, selbständiger Immobilienkaufmann und Projektentwickler in Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 1. Januar 2015 zu seinem Nachfolger für die Restdauer seiner der Amtszeit.

Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Seebeck Verwaltung GmbH in Bremerhaven wurde Ende Januar 2015 gezahlt. Damit gingen die Geschäftsanteile auf die WCM AG über, die damit Alleingesellschafter ist.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 12. Februar 2015 beschlossen, die Bestellung des Vorstandsmitglieds Dr. Manfred Schumann mit sofortiger Wirkung zu widerrufen und den Dienstvertrag mit sofortiger Wirkung fristlos zu kündigen.

Der größte Mieter in dem Objekt Bremerhaven ist die WeserWind GmbH Offshore Construction Georgsmarienhütte („WeserWind“). Der Anteil WeserWinds an der Gesamtmiete des Objekts Bremerhaven beträgt 66 %. WeserWind hat Ende Januar 2015 einen Insolvenzantrag gestellt. Das Amtsgericht Bremen hat am 2. Februar 2015 einen vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Der Mietvertrag mit WeserWind hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Es ist damit zu rechnen, dass Weser Wind den Mietvertrag nicht erfüllen wird. Ein Aufsichtsratsmitglied hat bezüglich des Mietvertrages WeserWind eine Mietgarantie abgegeben, die den etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2017 in vollem Umfang abdeckt. Der Vorstand geht davon aus, dass bis dahin eine Neuvermietung zu besseren Konditionen erfolgen wird.

Das Closing der Transaktion „River“ fand am 16. März 2015 statt. Die Geschäftsanteile gingen an diesem Tag auf die Gesellschaft über. Den drei erworbenen Tochtergesellschaften stehen ab diesem Tag die Mieten der drei Objekte zu. Mit zwei der drei Tochtergesellschaften, deren Geschäftsjahre jeweils am 1. April beginnen, sind am 16. März 2015 mit Wirkung zum 1. April 2015 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen worden, denen die Gesellschafterversammlungen der beiden Gesellschaften am 16. März 2015 zugestimmt haben. Die Zustimmung der WCM AG wird im Rahmen der kommenden Hauptversammlung eingeholt, die für den 10. Juni 2015 vorgesehen ist. Die dritte Tochtergesellschaft hat zur Zeit noch ihren Sitz in Holland. Sobald die vorgesehene Sitzverlegung nach Frankfurt am Main mit Umwandlung in eine deutsche GmbH durchgeführt ist, wird auch insoweit ein Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 hat bisher am 12. Februar 2015 eine Sitzung des Aufsichtsrats stattgefunden. Die nächste Sitzung findet am 16. April 2015 statt.

Frankfurt am Main, den 31. März 2015



Stavros Efremidis  
Vorstand

## Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

”

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



**KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

WCM AG  
Prüfungsbericht | Konzernabschluss zum 31.12.2014 und Konzernlagebericht

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

“

Frankfurt am Main, den 14. April 2015

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Sieg  
Wirtschaftsprüfer



# FINANZKALENDER

22.05.2015

---

Veröffentlichung Zwischenabschluss I. Quartal 2015

10.06.2015

---

Hauptversammlung 2015

28.08.2015

---

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht

19.11.2015

---

Veröffentlichung Zwischenabschluss III. Quartal 2015

# IMPRESSUM

**Herausgeber:**

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

**Inhaltliche Konzeption / Text:**

edicto GmbH, Frankfurt /

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG,  
Frankfurt

**Realisation:** edicto GmbH, Frankfurt





# WCM

Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

**WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG**

Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0)30 8870 476-10  
Fax: +49 (0)30 8870 476-20  
Email: [info@wcm.de](mailto:info@wcm.de)

[www.wcm.de](http://www.wcm.de)