

WCM AG

Q 1 / 2016

Quartalsmitteilung
zum 31. März 2016

Konzernkennzahlen (IFRS) zum 31. März 2016

Umsatzerlöse und Erträge in TEUR	1. Januar - 31. März 2016	1. Januar - 31. März 2015	Veränderung absolut	Veränderung in Prozent
Mieterlöse	7.674	699	6.975	>100
Ergebnis aus der Vermietung	7.156	622	6.534	>100
Konzernergebnis	1.730	372	1.358	>100
FFO I	4.381	-163	4.544	>100
FFO I je Aktie	0,04	0,00	0,04	>100
FFO II	4.864	n/a	n/a	n/a
FFO II je Aktie	0,04	n/a	n/a	n/a
EPRA Ertrag	2.116	n/a	n/a	n/a
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,01	0,01	0,00	0
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,01	0,01	0,00	0

Bilanzkennzahlen in TEUR	31. März 2016	31. Dezember 2015	Veränderung absolut	Veränderung in Prozent
Gesamtimmobilienportfolio	530.467	505.731	24.736	4,9
Bilanzsumme	597.755	550.924	46.831	8,5
Eigenkapital (inkl. Minderheiten)	271.466	269.582	1.884	0,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	309.080	264.131	44.949	17,0
EPRA NAV	293.541	290.608	2.933	1,0
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	2,41	2,38	0,03	1,3
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	2,24	2,22	0,02	0,9

Ausgewählte Portfoliokennzahlen	31. März 2016	31. Dezember 2015
Vermietbare Fläche	308.416 m ²	293.986 m ²
Annualisierte Mieteinnahmen in TEUR	33.319	31.533
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in Prozent	5,6	5,6
EPRA Leerstandsrate in Prozent	4,8	4,8
Net Loan-to-Value (LTV) in Prozent	52,0	50,0
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	9,5	9,4
Durchschnittl. Zinssatz der Immobilienkredite in Prozent	2,1	2,1

Quartalsmitteilung nach § 51a BörsO

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernquartalsmitteilung nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 31. März 2016

Die vorliegende Konzern-Quartalsmitteilung der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft („WCM“ der „Gesellschaft“) bezieht sich auf den Geschäftsverlauf und dessen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage in den ersten drei Monaten („Q1“) des Geschäftsjahres 2016.

Die WCM wird die im November 2015 erleichterten Publizitätspflichten der Frankfurter Wertpapierbörse umsetzen und für das erste und dritte Quartal eines Geschäftsjahres eine verkürzte Quartalsmitteilung veröffentlichen.

1. Wesentliche Ereignisse und Geschäfte

Portfolio

Mit Vertrag vom 21. September 2015 nebst Nachtrag vom 29. Dezember 2015 wurde das Objekt in Radebeul, Hauptstraße 24 (Büro/Einzelhandel) zu einem Kaufpreis von TEUR 2.550 veräußert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf TEUR 2.067. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte zum 1. Januar 2016.

Die WCM hat mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. März 2016 eine langfristig vermietete Baumarktimmobilie in Göppingen zum Kaufpreis von TEUR 22.000 erworben. Dafür sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 1.188 angefallen.

Mit Vertrag vom 31. März 2016 wurde das Objekt in Frankfurt am Main, Niddagaustraße 32-38 (Büro) zu einem Kaufpreis von TEUR 4.425 veräußert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf TEUR 3.442. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer ist am 13. Mai 2016 erfolgt.

Darlehensauszahlungen

Green-Portfolio

Am 6. Januar 2016 erfolgte die Auszahlung der letzten Tranche des im Jahr 2015 erworbenen Green-Portfolios in Höhe von TEUR 15.595. Der Zinssatz liegt zum 31. März 2016 bei 1,38% p.a.

North-Portfolio

Am 8. und 19. Januar 2016 erfolgte die Auszahlung von zwei Darlehen (Tranche A und B) des im Dezember 2015 erworbenen North-Portfolios in Höhe von insgesamt TEUR 70.750. Die Zinssätze liegen zum 31. März 2016 bei 1,80% p.a. bzw. 2,32% p.a.

River Berlin

Am 18. Dezember 2015 wurde das Objekt River Berlin durch Eigenmittel erworben. Am 29. Februar 2016 wurde dafür ein Darlehen in Höhe von TEUR 19.725 aufgenommen. Der Zinssatz liegt zum 31. März 2016 bei 1,575% p.a.

OBI Göppingen

Zur Finanzierung des zum 31. März 2016 erworbenen OBI Baumarktes in Göppingen wurde am 30. März 2016 ein Darlehen in Höhe von TEUR 14.300 aufgenommen. Der Zinssatz liegt zum 31. März bei 2,00% p.a.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst am 31. März 2016 die WCM und 28 Unternehmen, die die WCM direkt oder indirekt beherrscht.

2. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Das Vermietungsergebnis stieg in Q1 2016 aufgrund des deutlich höheren Immobilienbestandes auf TEUR 7.156 (Q1 2015: TEUR 622). Dabei betragen die Mieterlöse TEUR 7.674 (Q1 2015: TEUR 699).

Aus der erstmaligen Veräußerung eines Objektes, das zum Verkauf bestimmt war, ergibt sich ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 483 (Q1 2015: TEUR 0).

Aus der Neubewertung des Portfolios zum 31. März 2016 ergibt sich ein Bewertungsgewinn von TEUR 603. Die Zeitwertanpassung des Gesamtportfolios im Vorjahresvergleichszeitraum Q1 2015 betrug TEUR 3.938.

Die betrieblichen Aufwendungen betragen insgesamt TEUR 3.609 (Q1 2015: TEUR 3.574).

Darin enthalten sind Einmaleffekte in Höhe von TEUR 1.722 (Q1 2015: TEUR 2.898). Um Einmaleffekte bereinigt ergibt sich ein Anstieg der laufenden betrieblichen Aufwendungen um rund TEUR 1.211 auf TEUR 1.887 (Q1 2015: TEUR 676). Dies resultiert wesentlich aus höheren laufenden Personalaufwendungen und Sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund der Schaffung operativer Strukturen nach dem Neustart der Gesellschaft.

Im Wesentlichen durch die sich erstmals niederschlagenden Vermietungserlöse aus den Ankäufen des vorigen Geschäftsjahrs stieg das operative Ergebnis EBIT in Q1 2016 trotz der höheren betrieblichen Aufwendungen auf TEUR 5.068 (Q1 2015: TEUR 1.021).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ankaufsbedingt auf TEUR -1.743 verringert (Q1 2015: TEUR -141).

Aufgrund einer Liegenschaftsveräußerung ergab sich eine Reduzierung der aktivierbaren aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge, was zu einer erfolgswirksamen Auflösung in Höhe von TEUR 1.564 geführt hat. Demnach betragen die Ertragsteuern in Q1 2016 TEUR -1.594 (Q1 2015: TEUR -465).

Somit beläuft sich das Konzernperiodenergebnis der WCM in Q1 2016 auf TEUR 1.730 (Q1 2015: TEUR 372).

Der FFO I (ohne Verkauf) betrug in Q1 2016 TEUR 4.381 und der FFO II TEUR 4.864.

Vermögens- und Finanzlage

Das Immobilienportfolio der WCM wird zum 31. März 2016 mit einem Wert von TEUR 530.467 bilanziert (31. Dezember 2015: TEUR 505.731).

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich zum 31. März 2016 auf rund TEUR 271.466 (31. Dezember 2015: TEUR 269.582). Der Verschuldungsgrad (Net Loan-to-Value) betrug am Stichtag 52,0 Prozent (31. Dezember 2015: 50,0 Prozent).

Am 31. März 2016 verfügte die Gesellschaft über flüssige Mittel von TEUR 33.113 (31. Dezember 2015: TEUR 11.136). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Nachtragsbericht

Liegenschaften veräußert

Mit Vertrag vom 18. April 2016 wurde das Objekt in Dresden, Marsdorfer Straße 5 (Büro) zu einem Kaufpreis von TEUR 900 veräußert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf TEUR 743. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Käufer ist für den 30. Juni 2016 geplant.

Mit Vertrag vom 27. April 2016 hat die WCM die Komplementärgesellschaft Seebeck Verwaltung GmbH, Bremerhaven im Rahmen eines Sharedeals veräußert. Die Veräußerung erfolgte zu einem Kaufpreis von TEUR 30. Die Veräußerung erfolgt an das Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft Karl Ehlerding.

Mit Vertrag vom 9. Mai 2016 hat die WCM die Industrieimmobilie in Bremerhaven im Rahmen eines Sharedeals (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven) veräußert. Die Veräußerung erfolgte zu einem Kaufpreis von TEUR 13.810. Der Abgang des Objektes diene der klaren Abgrenzung der Portfoliostruktur, die sich in erster Linie auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien konzentrieren soll. Die Veräußerung erfolgt an das Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft Karl Ehlerding.

Neuer Dienstvertrag mit CEO / Wechsel des CFO

Der Aufsichtsrat hat am 26. April 2016 den bisherigen Dienstvertrag mit dem CEO Stavros Efremidis aufgehoben und mit ihm einen neuen Dienstvertrag mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2021 abgeschlossen. Weiterhin wurde Ralf Struckmeyer bis zum 30. April 2019 in den Vorstand der WCM berufen. Herr Struckmeyer übernimmt die Verantwortung für den Finanzbereich vom bisherigen CFO Frank Roseen, der sein Amt am 5. Mai 2016 im besten gegenseitigen Einvernehmen niedergelegt hat.

4. Ausblick

Prognose unverändert

Die ersten drei Monate 2016 verliefen erwartungsgemäß und waren vor allem sowohl durch die Strukturierung und den Aufbau des Immobilienportfolios als auch durch die weitere Schaffung interner Strukturen und Geschäftsprozesse geprägt. Dabei wurde auch zusätzliche Personalkapazität im geplanten Rahmen aufgebaut.

Weitere Ankäufe zur Erweiterung des Portfolios werden fortlaufend geprüft und realisiert.

Insofern sieht der Vorstand derzeit keine Hinweise, die Prognose für das Geschäftsjahr 2016 (siehe Geschäftsbericht 2015 S. 50/51) zu ändern.

Keine Änderungen der Risikolage

Die WCM ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2015 (S. 45 bis 50). Seitdem hat sich die Risikolage der WCM nach unserer Kenntnis nicht wesentlich verändert.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016

Konzernzwischenjahresergebnisrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2016

In TEUR

	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Mieterlöse	7.674	699
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-518	-77
Ergebnis aus der Vermietung	7.156	622
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	2.550	0
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	-2.067	0
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	483	0
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	603	3.938
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	603	3.938
Sonstige betriebliche Erträge	435	35
Betriebliche Erträge	435	35
Personalaufwand	-861	-172
Planmäßige Abschreibungen	-300	-79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.448	-3.323
Betriebliche Aufwendungen	-3.609	-3.574
Betriebsergebnis	5.068	1.021
Finanzerträge	21	2
Finanzaufwendungen	-1.764	-143
Finanzergebnis	-1.743	-141
Ergebnis vor Steuern	3.325	880
Ertragsteuern	-1.594	-465
Sonstige Steuern	0	-43
Gesamtergebnis der Periode	1.730	372
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:	1.730	372
Eigentümer des Mutterunternehmens	1.577	173
Nicht beherrschende Anteile	153	199
	1.730	372
Ergebnis je Aktie		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,01	0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,01	0,01

Konzernzwischenbilanz (IFRS) zum 31. März 2016

In TEUR

	31.03.2016	31.12.2015
Vermögenswerte		
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.113	11.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	153	309
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	4.766	4.185
Andere finanzielle Vermögenswerte	215	174
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.482	14.642
Summe kurzfristige Vermögenswerte	54.729	30.446
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	525.701	501.546
Immaterielle Vermögenswerte	105	103
Technische Anlagen und Maschinen	890	961
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.555	3.690
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	24	53
Latente Steueransprüche	9.561	10.933
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.190	3.192
Summe langfristige Vermögenswerte	543.026	520.478
Bilanzsumme	597.755	550.924
Eigenkapital und Schulden		
<i>Kurzfristige Schulden</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.138	6.070
Sonstige Verbindlichkeiten	6.427	4.663
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	7.268	76.316
Sonstige Rückstellungen	1.772	1.828
Summe kurzfristige Schulden	19.605	88.877
<i>Langfristige Schulden</i>		
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	301.812	187.815
Latente Steuerschulden	4.873	4.650
Summe langfristige Schulden	306.685	192.465
<i>Eigenkapital</i>		
Grundkapital	120.773	120.773
Kapitalrücklage	76.366	76.366
Wandelanleihe	1.800	1.800
Gewinnrücklagen	64.151	62.420
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	263.090	261.359
Nicht beherrschende Anteile	8.376	8.223
Summe Eigenkapital	271.466	269.582
Bilanzsumme	597.755	550.924

**Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2016**

In TEUR

	01.01. - 31.03.2016	01.01. - 31.03.2015
Periodenergebnis	1.730	372
Finanzergebnis	1.743	141
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-603	-3.938
Abschreibungen	300	79
Verlust (+)/Gewinn (-) aus Anlageabgängen	-483	0
Laufender Steueraufwand	0	0
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Rückstellungen	56	30
Zunahme(-)/Abnahme(+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.724	-1.849
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-168	-838
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen(+)/Erträge(-)	1.088	2.326
Gezahlte Steuern	0	8
Netto-Cash flow aus betrieblicher Tätigkeit	1.940	-3.669
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-55.598	-58.702
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-96	-156
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-55.694	-58.858
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	120.370	46.500
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-42.906	-212
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter	0	-2.804
gezahlte Zinsen	-1.734	-72
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	75.730	43.412
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente	21.977	-19.115
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	11.136	19.376
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.	33.113	261

**Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016**

In TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Wandelanleihe	Gewinnrücklagen/ Bilanzverlust	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschaft am Eigenkapital	Gesamtkonzern Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2015	33.783	13.775	0	-16.799	30.759	1.050	31.809
Gesamtergebnis der Periode	0	0	0	173	173	199	372
Wandelpflichtanleihe	0	0	1.800	0	1.800	0	1.800
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	2.902	2.902
Stand zum 31. März 2015	33.783	13.775	1.800	-16.626	32.732	4.151	36.883
Stand zum 1. Januar 2016	120.773	76.366	1.800	62.420	261.359	8.223	269.582
Gesamtergebnis der Periode	0	0	0	1.577	1.577	153	1.730
Anteilsbasierte Vergütung	0	0	0	154	154	0	154
Stand zum 31. März 2016	120.773	76.366	1.800	64.151	263.090	8.376	271.466

Über die WCM AG

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (WCM AG) mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein spezialisiertes Gewerbeimmobilienunternehmen. Als Bestandhalter liegt der Fokus auf der langfristigen Vermietung hochwertiger Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den großen Bürostandorten in Deutschland und an attraktiven Standorten für Einzelhandelsimmobilien.

Seit dem operativen Neustart im Jahr 2014 setzt die WCM AG auf ein umfangreiches Netzwerk für den Ankauf der Immobilien sowie auf die wertschaffende Bestandsverwaltung, um langfristig attraktive Mieteinnahmen und einen stetigen Cashflow zu generieren. Aktuell beträgt der Marktwert des Immobilienportfolios mehr als EUR 500 Mio. Die Gesellschaft verfügt über umfangreiche Verlustvorräte bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

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

Haftungsausschluss

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

Die WCM Aktie

ISIN	DE000A1X3X33
Wertpapierkenn- nummer (WKN)	A1X3X3
Anzahl Aktien 31. März 2016	120.772.500 Stück
Marktsegment:	Prime Standard
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, München, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart
Aktienkurs 31. März 2016	€ 3,217
Marktkapitalisierung 31. März 2016	€ 388.525.133

Finanzkalender, Impressum und Kontakt

13. September 2016	UBS: Best of Germany One on One Conference New York
19. September 2016	Goldman Sachs & Berenberg: 5 th German Corporate Conference München
23. September 2016	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2016
4. Oktober 2016	EXPO Real 2016 Munich
25. November 2016	Veröffentlichung Zwischenabschluss III. Quartal 2016

Impressum

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

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

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

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