

Konzernabschluss zum 31.12.2018 der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

WCM

Konzernabschluss

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	5
KONZERNBILANZ.....	6
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	7
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ..	8
A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ AKTIENGESELLSCHAFT	9
A.1 Informationen zum Unternehmen	9
A.2 Grundlagen des Konzernabschlusses	9
A.3 Ausweisänderungen	10
B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTRANDARDS	17
B.1 Vom Konzern übernommene neue und geänderte Standards	17
B.2 Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende IFRS	21
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	22
C.1 Konsolidierungsmethoden	22
C.2 Veränderungen im Konzern	24
D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	24
D.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24
D.2 Sachanlagen	26
D.3 Immaterielle Vermögenswerte	27
D.4 Wertminderungen nichtfinanzieller Vermögenswerte	28
D.5 Andere finanzielle Vermögenswerte.....	28
D.6 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer	28
D.7 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber	29
D.8 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.....	29
D.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	30
D.10 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30

D.11	Sonstige Rückstellungen	31
D.12	Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes	31
D.13	Aufwands- und Ertragsrealisierung	32
D.14	Laufende und latente Steuern.....	33
D.15	Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	35
D.16	Segmentberichterstattung.....	37
D.17	Bilanzierung nicht beherrschender Anteile.....	38
E.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	39
E.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39
E.2	Sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	42
E.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	42
E.4	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	43
E.5	Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	43
E.6	Eigenkapital	44
E.7	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44
E.8	Sonstige Rückstellungen	44
E.9	Latente Steuern	45
E.10	Verbindlichkeiten.....	46
F.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	47
F.1	Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	47
F.2	Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	47
F.3	Sonstige betriebliche Erträge	48
F.4	Personalaufwand	48
F.5	Abschreibungen	49
F.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	49
F.7	Finanzergebnis	50
F.8	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	51
F.9	Ergebnis je Aktie.....	53
G.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	54
H.	SONSTIGE ANGABEN.....	56
H.1	Angaben zu Finanzinstrumenten.....	56

WCM

H.2	Grundsätze des Finanzrisikomanagements	60
H.3	Ausfallrisiken	62
H.4	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten.....	65
H.5	Liquiditätsrisiken	65
H.6	Marktrisiken	67
H.7	Anzahl der Mitarbeiter	67
H.8	Gesamthonorar des Abschlussprüfers	68
H.9	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	68
H.10	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	74
H.11	Anteilsbesitzliste	74
H.12	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	76
H.13	Entsprechenserklärung nach § 161 AktG.....	77
CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG		78
BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS		93
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS ..		148

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Verweis	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
<i>Mieterlöse</i>		47.442	46.222
<i>Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten¹</i>		10.328	12.372
<i>Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen¹</i>		92	146
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung¹		57.862	58.740
<i>Aufwendungen aus Betriebskosten¹</i>		-16.289	-15.203
<i>Aufwendungen für Instandhaltung¹</i>		-1.419	-467
<i>Übrige Leistungen¹</i>		-2.578	-1.906
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung¹		-20.286	-17.576
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹	F.1	37.576	41.164
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	107
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	14.232	14.722
Sonstige betriebliche Erträge ¹	F.3	1.016	914
Personalaufwand	F.4	-295	-10.854
Planmäßige Abschreibungen	F.5	-190	-245
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	F.6	-3.834	-18.049
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)¹		48.505	27.759
Finanzerträge	F.7	194	178
Finanzaufwendungen ¹	F.7	-10.475	-14.272
Ergebnis vor Steuern		38.224	13.665
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.8	-3.747	-16.066
Konzernjahresergebnis		34.477	-2.401
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		0	1.699
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		34.477	-4.100
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	F.9	0,25	-0,03
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	F.9	0,25	-0,03
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		0	1.699
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		34.477	-4.100

¹⁾ Ausweis der Vorjahresvergleichswerte wurde angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt A.3.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2018

Aktiva in TEUR	Verweis	31.12.2018	31.12.2017
A) Langfristige Vermögenswerte		835.471	810.619
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	822.312	797.489
Sachanlagen		517	1.025
Immaterielle Vermögenswerte		107	164
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	9.347	9.284
Sonstige Vermögenswerte ¹	E.4	3.188	2.657
B) Kurzfristige Vermögenswerte		32.020	20.288
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	E.3	5.153	4.422
Forderungen aus Ertragsteuern ¹		960	423
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	149	161
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ¹	E.4	371	564
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.5	25.387	14.718
Bilanzsumme Aktiva		867.491	830.907

Passiva in TEUR		31.12.2018	31.12.2017
A) Eigenkapital	E.6	328.195	293.694
Gezeichnetes Kapital		136.803	136.803
Kapitalrücklage		99.847	99.847
Gewinnrücklagen		91.545	57.044
B) Fremdkapital		539.296	537.213
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		458.451	513.255
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	212.828	276.909
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter ¹		197.273	190.920
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten ¹	E.10	20.583	20.972
Passive latente Steuern	E.9	27.767	24.454
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		80.845	23.958
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.7	64.947	7.746
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	E.10	9.930	3.758
Sonstige kurzfristige Rückstellungen ¹	E.8	2.152	2.152
Steuerschulden ¹		866	956
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	E.10	2.950	9.346
Bilanzsumme Passiva		867.491	830.907

¹⁾ Ausweis der Vorjahresvergleichswerte wurde angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt A.3.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Verweis	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernperiodenergebnis vor Steuern ¹		38.224	13.655
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	F.5	190	245
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-14.232	-14.722
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.8	0	2.018
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		418	6.101
Finanzerträge	F.7	-194	-178
Finanzaufwendungen ¹	F.7	10.475	14.272
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.3 / E.4	-1.129	1.722
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva ¹	E.10	-2.860	-3.002
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		30.892	20.121
Erhaltene Zinsen ¹		194	178
Gezahlte Zinsen ¹		-9.327	-9.387
Gezahlte/ erhaltene Ertragsteuern		-673	0
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		21.086	10.912
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0	2.845
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	-8.633	-43.928
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-10	-141
Cashflow aus der Investitionstätigkeit¹		-8.643	-41.224
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		0	5.166
Dividendenzahlung		0	-13.196
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter		-539	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.7	5.564	301.179
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.7	-6.799	-256.369
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter		0	-1.763
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit¹		-1.774	35.017
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme)		10.669	4.705
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		14.718	10.013
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		25.387	14.718
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		25.387	14.718
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		25.387	14.718

¹⁾ Ausweis der Vorjahresvergleichswerte wurde angepasst. Wir verweisen diesbezüglich auf Abschnitt A.3.

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
01.01.2017	131.965	93.595	74.126	11.748	311.434
Konzernjahresergebnis	0	0	-4.100	1.699	-2.401
Wandelpflichtanleihe	2.063	3.920	0	0	5.983
Sachkapitalerhöhung	2.775	2.391	0	0	5.166
Entnahmen für Transaktionskosten	0	-59	0	0	-59
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	3.426	3.426
Ausgleichszahlungen	0	0	-2.190	-385	-2.575
gezahlte Dividende	0	0	-13.196	0	-13.196
Ausweisänderung Minderheiten	0	0	829	-16.488	-15.659
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	0	0	1.575	0	1.575
Veränderung der Periode	4.838	6.252	-17.082	-11.748	-17.740
31.12.2017	136.803	99.847	57.044	0	293.694
01.01.2018	136.803	99.847	57.044		293.694
Konzernjahresergebnis	0	0	34.477	0	34.477
Sonstiges	0	0	24	0	24
Veränderung der Periode	0	0	34.501	0	34.501
31.12.2018	136.803	99.847	91.545	0	328.195

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER WCM BETEILIGUNGS- UND GRUNDBESITZ AKTIENGESELLSCHAFT

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

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

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315e HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

WCM

Dem für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der WCM und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Der Konzernabschluss wurde bis zum 6. März 2019 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 20. März 2019 billigen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

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

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

A.3 AUSWEISÄNDERUNGEN

In Anlehnung an den Konzernverbund mit der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin (kurz TLG IMMOBILIEN) wird der Ausweis der Konzerngesamtergebnisrechnung sowie der Konzernbilanz analog der Konzernmutter TLG IMMOBILIEN AG wie nachfolgend dargestellt angepasst. Die Vorjahreszahlen werden entsprechend der neuen Darstellung gezeigt.

Ausweisanpassungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung:

Gesamtergebnisrechnung bisher	01.01.2017- 31.12.2017 in TEUR	Anpassung in TEUR	01.01.2017- 31.12.2017 in TEUR	Gesamtergebnisrechnung neu
Mieterlöse	46.222	0	46.222	<i>Mieterlöse</i>
<i>unbesetzt</i>	0	12.372	12.372	<i>Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten</i>
<i>unbesetzt</i>	0	146	146	<i>Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>
<i>unbesetzt</i>	0	58.740	58.740	Erlöse aus der Objektbewirtschaftung
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-5.058	5.058	0	<i>unbesetzt</i>
<i>unbesetzt</i>	0	-15.203	-15.203	<i>Aufwendungen aus Betriebskosten</i>
<i>unbesetzt</i>	0	-467	-467	<i>Aufwendungen für Instandhaltung</i>
<i>unbesetzt</i>	0	-1.906	-1.906	<i>Übrige Leistungen</i>
<i>unbesetzt</i>	0	-17.576	-17.576	Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung
Ergebnis aus der Vermietung	41.164	0	41.164	Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien	2.300	-2.300	0	<i>unbesetzt</i>
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	-2.193	2.193	0	<i>unbesetzt</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien	107	0	107	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	14.722	-14.722	0	<i>Zeile entfällt, entspricht der folgenden Berichtszeile</i>
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	14.722	0	14.722	Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Sonstige betriebliche Erträge	1.525	-611	914	Sonstige betriebliche Erträge
Betriebliche Erträge	1.525	-1.525	0	<i>Zwischensumme entfällt</i>

Personalaufwand	-10.854	0	-10.854	Personalaufwand
Planmäßige Abschreibungen	-245	0	-245	Planmäßige Abschreibungen
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.460	3.411	-18.049	Sonstige betriebliche Aufwendungen
Betriebliche Aufwendungen	-32.559	32.559	0	<i>Zwischensumme entfällt</i>
Betriebsergebnis	24.959	2.800	27.759	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-636	636	0	<i>unbesetzt</i>
Finanzerträge	178	0	178	Finanzerträge
Finanzaufwendungen	-10.837	-3.435	-14.272	Finanzaufwendungen
Finanzergebnis	-10.659	10.659	0	<i>Zwischensumme entfällt</i>
Ergebnis vor Steuern	13.665	0	13.665	Ergebnis vor Steuern
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.066	0	-16.066	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Gesamtergebnis der Periode	-2.401	0	-2.401	Konzernperiodenergebnis / Gesamtergebnis
				Vom Konzernperiodenergebnis entfallen auf:
Vom Gesamtergebnis entfallen auf				
nicht beherrschende Anteile	1.699	0	1.699	nicht beherrschende Anteile
Eigentümer des Mutterunternehmers	-4.100	0	-4.100	die Anteilseigner des Mutterunternehmers

Ausweisanpassungen in der Konzernbilanz:

Vermögenswerte bisher	01.01.2017		31.12.2017		31.12.2017		Aktiva neu
	nicht angepasst in TEUR	Anpassung in TEUR	angepasst in TEUR	nicht angepasst in TEUR	Anpassung in TEUR	angepasst in TEUR	
Langfristige Vermögenswerte	678.539	0	678.539	810.619	0	810.619	A) Langfristige Vermögenswerte
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	662.073	0	662.073	800.146	2.657	797.489	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Immaterielle Vermögenswerte	196	0	196	164	0	164	Immaterielle Vermögenswerte
Technische Anlagen und Maschinen	115	-115	0	72	-72	0	<i>unbesetzt</i>

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.989	-2.989	0	642	-642	0	<i>unbesetzt</i>
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	392	-392	0	311	-311	0	<i>unbesetzt</i>
<i>unbesetzt</i>	0	3.496	3.496	0	1.025	1.025	Sachanlagen
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.848	0	6.848	9.284	0	9.284	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte
Sonstige langfristige Vermögenswerte	403	0	403	0	0	0	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte
<i>unbesetzt</i>	0	0	0	0	2.657	2.657	Sonstige Vermögenswerte
Latente Steueransprüche	5.523	0	5.523	0	0	0	Aktive latente Steuern
Kurzfristige Vermögenswerte	26.577	-7.515	19.062	29.560	-9.271	20.288	B) Kurzfristige Vermögenswerte
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquiva lente	10.013	0	10.013	14.718	0	14.718	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläq uivalente
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131	0	131	1.543	2.879	4.422	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
<i>unbesetzt</i>	0	0	0	0	423	423	Forderungen aus Ertragsteuern
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.247	-7.515	8.732	13.138	-12.977	161	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte
Andere finanzielle Vermögenswerte	186	0	186	161	404	564	Sonstige Forderungen und Vermögenswerte
Bilanzsumme	705.116	-7.515	697.601	840.179	-9.271	830.907	Bilanzsumme Aktiva

Eigenkapital und Schulden bisher	01.01.2017		31.12.2017		31.12.2017		Passiva neu
	nicht angepasst in TEUR	Anpassung in TEUR	01.01.2017 angepasst in TEUR	31.12.2017 angepasst in TEUR	Anpassung in TEUR	angepasst in TEUR	
Eigenkapital	311.434	0	311.434	293.694	0	293.694	A) Eigenkapital
							Gezeichnetes
Grundkapital	131.965	0	131.965	136.803	0	136.803	Kapital
Kapitalrücklage	93.595	0	93.595	99.847	0	99.847	Kapitalrücklage
Gewinnrücklagen	74.126	0	74.126	57.044	0	57.044	Gewinnrücklagen
							Auf
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunter- nehmers	299.686	0	299.686	293.694	0	293.694	Anteilseigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital
							Nicht
Nicht beherrschende							beherrschende
Anteile	11.748	0	11.748	0	0	0	Anteile
Fremdkapital	393.682	-7.515	386.167	546.484	-9.271	537.213	B) Fremdkapital
							I.) Langfristige Verbindlichkeiten
Langfristige Schulden	353.683	0	353.683	513.255	0	513.255	n
Langfristige							Langfristige
Verbindlichkeiten							Verbindlichkeiten
gegenüber							ggü.
Kreditinstituten	338.358	0	338.358	276.909	0	276.909	Kreditinstituten
							Verbindlichkeiten
							gegenüber
<i>unbesetzt</i>	0	0	0	0	190.920	190.920	Mehrheits- gesellschafter
							Sonstige
Andere finanzielle							langfristige
Verbindlichkeiten	1.337	0	1.337	211.892	-190.920	20.972	Verbindlichkeiten
Latente							Passive latente
Steuerschulden	13.988	0	13.988	24.454	0	24.454	Steuern
							II.) Kurzfristige Verbindlich- keiten
Kurzfristige Schulden	39.999	-7.515	32.484	33.229	-9.271	23.958	keiten
Kurzfristige							Kurzfristige
Verbindlichkeiten							Verbindlichkeiten
gegenüber							ggü.
Kreditinstituten	22.162	0	22.162	7.746	0	7.746	Kreditinstituten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.925	399	6.324	2.507	1.251	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 3.758
Sonstige Rückstellungen	2.753	-2.407	346	4.771	-2.619	Sonstige kurzfristige Rückstellungen 2.152
<i>unbesetzt</i>	0	884	884	0	956	956 Steuerschulden
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	7	-7	0	5.679	-5.679	0 <i>unbesetzt</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	9.152	-7.515	1.637	12.526	-12.526	0 <i>unbesetzt</i>
<i>unbesetzt</i>	0	1.131	1.131	0	9.346	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten 9.346
Bilanzsumme	705.116	-7.515	697.601	840.178	-9.271	Bilanzsumme Passiva 830.907

Im Folgenden werden wesentliche Anpassungen des Ausweises in der Konzerngesamtergebnisrechnung zusammengefasst:

- Bruttodarstellung der Weiterberechnungen aus Betriebskostenabrechnungen: Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten und anderen Lieferungen und Leistungen wurden bisher mit den Aufwendungen aus Betriebskosten, Instandhaltung und übrigen Leistungen saldiert (Nettodarstellung). Es erfolgt nunmehr ein Ausweis der Erlöse aus Weiterberechnung von Betriebskosten und anderen Lieferungen und Leistungen in den Erlösen aus der Objektbewirtschaftung. Die Aufwendungen aus Betriebskosten werden nunmehr in den Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung dargestellt.
- Zusammenfassung der Positionen „Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien“ und „Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien“ zur Position „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien“.
- Die Kosten des Geldverkehrs und die Transaktionskosten in Höhe von TEUR 2.801 waren im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesen und sind nunmehr den Finanzaufwendungen zugeordnet.

WCM

Im Folgenden werden wesentliche Anpassungen des Ausweises in der Konzernbilanz zusammengefasst:

- Zusammenfassung der Positionen "Technische Anlagen und Maschinen", "Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" sowie "Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen" zur Position "Sachanlagen".
- Saldierung der bislang in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 12.150 mit den bislang innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen zugehörigen erhaltenen Anzahlungen in Höhe von TEUR 10.208. Der saldierte Betrag wird je Gesellschaft des Konsolidierungskreises ermittelt und entsprechend in den Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die auf Betriebskosten entfallenden angepassten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 2.879 und die entsprechenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf TEUR 937.
- Getrennter Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber der Mehrheitsgesellschafterin TLG IMMOBILIEN, welche bisher in der Position andere finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden.
- Aus den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen wurden die Rückstellungen für Personalaufwendungen und Aufsichtsratsvergütung den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet. Die Rückstellungen für Prüfungskosten wurden den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugeordnet.
- Die Forderungen aus Ertragsteuer waren im Vorjahr innerhalb der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte ausgewiesen und sind nunmehr als separater Posten ausgewiesen.
- Steuerschulden wurden im Vorjahr innerhalb der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen und sind nunmehr als separater Posten ausgewiesen.

- Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.192 waren im Vorjahr innerhalb der anderen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen und sind nunmehr in die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert worden.
- Beträge für Mietincentives in Form von mietfreien Zeiten sowie Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt TEUR 2.657 waren im Vorjahr in der Position als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt nunmehr in den sonstigen Vermögenswerten.

Im Folgenden werden wesentliche Anpassungen des Ausweises in der Konzernkapitalflussrechnung zusammengefasst:

- Ausgangsgröße im Geschäftsjahr 2018 ist für die aktuelle und für die Vergleichsperiode das Konzernjahresergebnis vor Steuern, während im Vorjahr vom Periodenergebnis ausgegangen wurde. Die Überleitung von der Darstellung im Geschäftsjahr 2017 auf 2018 ist wie folgt: TEUR -2.401 (Konzernjahresergebnis) zuzüglich Ertragsteuern (TEUR -16.066) ergibt das Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 13.665.
- Erhaltene Zinsen werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet (bisher: Cashflow aus Investitionstätigkeit).
- Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet (bisher: Cashflow aus Finanzierungstätigkeit).

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTRANDARDS

B.1 VOM KONZERN ÜBERNOMMENE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

Im Juli 2014 hat das International Accounting Standards Board (IASB) die finale Fassung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht, die IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ sowie alle vorherigen Versionen von

WCM

IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. Die Verabschiedung dieses Standards in der EU erfolgte am 22. November 2016. IFRS 9 gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Die WCM wendet den IFRS 9 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Eine qualitative und quantitative Beurteilung der Auswirkungen führte zu folgenden Ergebnissen:

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

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 für die WCM insgesamt gering ausfallen.

IFRS 15 UMSATZERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Im Mai 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 15 Umsatzerlöse aus Kundenverträgen.

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

IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist.

Die WCM wendet den IFRS 15 ab dem 1. Januar 2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, nach der modifiziert retrospektiven Methode an. Eine Anpassung der Vergleichsperioden erfolgt nicht. Abgesehen vom Erfordernis, umfangreichere Angaben zu den Umsatzerlösen des Konzerns aus Verträgen mit Kunden bereitzustellen, führte die Erstanwendung insgesamt nur zu vernachlässigbaren Änderungen im Abschluss.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden Bereichen:

- Mieterlöse
- Erlöse aus Betriebskosten
- Veräußerungserlöse aus Immobilien

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

WCM

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

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

Ferner hat die WCM in der Vergangenheit bei der Veräußerung von Immobilien in seltenen Fällen bedingte Kaufpreiszahlungen vereinbart. Derartige Vereinbarungen sind auch in Zukunft vorstellbar. Der Zeitpunkt und die Höhe der bilanziellen Erfassung dieser Veräußerungserlöse wird aufgrund von mangelnden Erfahrungswerten von vergleichbaren Transaktionen und unterschiedlichen zu erfüllenden Kriterien in den betroffenen Verträgen eine Einzelfallentscheidung auf Basis der in IFRS 15 festgelegten Kriterien sein.

B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS

Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRS 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine

IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSE

Im Januar 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

IFRS 16 schafft die bisherige Klassifizierung von Leasingverträgen auf Leasingnehmerseite in Operating- und Finance-Leasing-Verhältnisse ab. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Leasingnehmerbilanzierungsmodell ein, nach dem Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte (für das Nutzungsrecht) und Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Dies führt dazu, dass bisher nicht bilanzierte Leasingverhältnisse künftig – weitgehend vergleichbar mit der heutigen Bilanzierung von Finance-Leasing-Verhältnissen – bilanziell zu erfassen sind.

Für Leasinggeber bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen. Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen.

Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt den Standard nach der modifiziert retrospektiven Methode ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

Auf Basis einer vorläufigen Beurteilung – unter Berücksichtigung der bestehenden Verträge als Leasingnehmer – erwartet das Unternehmen keine bedeutenden Auswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass sich zum 1. Januar 2019 ein Betrag von bis zu TEUR 350 an zu erfassenden Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergibt und dass hieraus in 2019 ein Betrag von bis zu TEUR 35 in den planmäßigen Abschreibungen erfasst wird. Bislang wurden diese Kosten in verschiedenen Aufwandspositionen erfasst.

Kosten, die im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen anfallen, bestehen insbesondere aus Maklerprovisionen für den erfolgreichen Abschluss von Mietverträgen. Diese Kosten werden bislang, wie auch zukünftig unter IFRS 16, über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss des WCM-Konzerns wurden die WCM und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die WCM direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die WCM die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird ab dem Zeitpunkt erlangt, ab dem die folgenden Bedingungen für die WCM kumulativ erfüllt sind:

- (1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.
- (2) Die WCM ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.
- (3) Die WCM verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie der Abschluss der WCM.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwertes zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

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

Werden Gruppen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütung (z.B. Ausgabe neuer Anteile) erworben, so wird die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Nennwertes der ausgegebenen Anteile direkt im Stammkapital und der darüberhinausgehende

WCM

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

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

C.2. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	2018	2017
Stand 01.01.	43	35
Zugänge	0	8
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	43	43

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich keine Veränderungen im Konsolidierungskreis. Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.11 verwiesen.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die WCM weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilien aus, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. In der Folge werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß IFRS 13.9 ist der beizulegende

Zeitwert definiert als der Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Dabei unterstellt der beizulegende Zeitwert grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Absicht oder Fähigkeit, den Vermögenswert zu veräußern.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“; IFRS 13.27 ff.). Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Sämtliche Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) zum 31. Dezember 2018 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer von der Cushman & Wakefield LLP Ende 2018/Anfang 2019 durchgeführten Immobilienbewertung.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von in der Regel zehn Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird.

WCM

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden für die Bewertung herangezogen:

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln
- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen
- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten

D.2 SACHANLAGEN

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine

nachträgliche Aktivierung erfolgt dann, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2018	2017
Technische Anlagen und Maschinen	5-10	5-10
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	2-23	2-23

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer in der Regel linear vorgenommen. Die Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden periodisch überprüft, damit gewährleistet ist, dass die Abschreibungsmethode und der Abschreibungszeitraum mit dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzenverlauf aus den Vermögenswerten in Einklang stehen.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt im Konzern jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

D.5 ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb des Konzerns grundsätzlich zum Handelstag. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des WCM-Konzerns stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus der Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

In den Fällen, in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die WCM übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

Leasingverhältnisse, bei denen dem WCM-Konzern kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

D.7 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGGEBER

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IAS 17 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im WCM-Konzern verbleiben.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

D.8 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Nach IAS 39 wurden mittels Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen mögliche Ausfallrisiken durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse berücksichtigt.

Der IFRS 9 ersetzt das bisherige Wertminderungsmodell der eingetretenen Ausfälle des IAS 39 durch das Modell der erwarteten Ausfälle. Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern dabei das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Nach dem vereinfachten Verfahren werden die Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt. Stattdessen wird sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit-ECL erfasst. IFRS 9 definiert die Gesamtlaufzeit-ECL als erwartete Kreditausfälle, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit eines Finanzinstruments resultieren.

D.9 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt.

Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

D.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwertes der Verbindlichkeit in Höhe des Barwertes und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst.

Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IFRS 9.B.3.3.6, wird nach IFRS 9.3.3.2 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

D.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des WCM-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

D.12 ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw., sofern dieser nicht verfügbar ist, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair-Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigende Stufen:

WCM

Level 1: die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann

Level 2: andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind

Level 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2018 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Die Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel D.1 sowie E.1.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		x
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	x	

D.13 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst.

Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrages berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirtschaftliche Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen, Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

D.14 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzerngesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

WCM

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside-Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf

Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für welche Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.15 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten

grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch einen externen Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)“ etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des WCM-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.
- Rechtsstreitigkeiten: Der Konzern befindet sich in einem Rechtsstreit mit Finanzbehörden hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aus zwei Immobilienakquisitionen. Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Einschätzung der Erfolgsaussichten der Gesellschaft.

Darüber hinaus gibt es folgende allgemeine Annahmen und Schätzungen, welche von geringerer Bedeutung sind:

- Bei Vermögenswerten, die Veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und ggf. die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.

- Betriebskostenabrechnung: Es ergeben sich Unsicherheiten bei der Abgrenzung von Betriebskostenabrechnungen, insbesondere bei neu in den Bestand aufgenommenen Immobilien.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der WCM-Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

D.16 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurde der WCM-Konzern vollständig in die zentralisierte Organisationsstruktur des beherrschenden Gesellschafters TLG IMMOBILIEN integriert. Ab dem 1. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN mit der WCM und ihren Tochtergesellschaften gültige Geschäftsbesorgungsverträge geschlossen, die alle Aspekte des unternehmerischen Handelns vollumfänglich abdecken. Das Personal der WCM hat zu überwiegendem Teil das Unternehmen verlassen, nur wenige Mitarbeiter sind zur TLG IMMOBILIEN übergegangen. Die Organisation des TLG IMMOBILIEN-Konzerns ist rein funktional aufgestellt. Separate Organisationseinheiten, die nur die WCM betreuen, bestehen nicht mehr. Die Berichterstattung an den Vorstand der TLG IMMOBILIEN bezieht sich ausschließlich auf die TLG IMMOBILIEN insgesamt. Ein separater Ausweis der Aktivitäten der WCM erfolgt nur um gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN steuert den Konzern gesamtheitlich. Eine Steuerung auf niedrigerer Ebene, etwa Asset Klassen, Regionen oder Tochtergesellschaften, findet nicht statt.

WCM

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde für das Geschäftsjahr 2018 daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Der Hauptentscheidungsträger der WCM ist der Vorstand.

Die Geschäftsaktivitäten der WCM fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten beinhalten auch die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

Diese Aktivitäten werden im Rahmen der internen Berichterstattung dem Segment zur Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien zugerechnet.

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit zwei Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diese Kunden entfallen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 15.425 (Vj. TEUR 13.945) der gesamten Umsatzerlöse.

D.17 BILANZIERUNG NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE

Das Kommanditkapital nicht beherrschender Gesellschafter wird nach IAS 32.18(b) i.V.m. IFRS 9.4.2.1 stets als Verbindlichkeiten an Minderheiten in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Bei den übrigen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter erfolgte eine Analyse, ob diese gemäß ihrer vertraglichen Ausgestaltung dem Eigenkapital gemäß IAS 1.54 q zuzuordnen sind oder ob diese nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen sind. Hierbei erfolgte eine Analyse, in welchem Umfang die nicht beherrschenden Anteile am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft durch die entsprechende Vertragsgestaltung (PUT-Optionen, Garantiedividenden etc.) partizipieren.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	797.489	662.073
Zukäufe ¹	0	119.857
Umgliederung in sonstige Vermögenswerte	0	-2.657
Umbuchungen	0	4.195
Abgänge	0	-2.073
Aktivierung von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen ¹	10.591	1.372
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	14.232	14.722
Buchwert zum 31.12.2018 und 31.12.2017	822.312	797.489

¹ Anpassung der Vorjahresvergleichswerte: Aktivierungen von baulichen Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.372 waren im Vorjahr in der Position Zukäufe ausgewiesen.

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

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

Im Jahr 2018 stellt sich das Portfolio der WCM als stabil mit leicht positiver Entwicklung dar. Die Erhöhung des Buchwertes um TEUR 24.823 bzw. 3,1 % ist in der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 14.232 (Vj. TEUR 14.722) sowie in Aktivierungen von baulichen Maßnahmen von TEUR 10.591 (Vj. TEUR 1.372) begründet. Zukäufe sowie Verkäufe erfolgten im Jahr 2018 nicht.

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um TEUR 736 bzw. 1,6 %. Während die EPRA Leerstandsquote mit 5,8 % (Vj. 5,9 %) nahezu konstant geblieben ist, ist die Restmietlaufzeit der befristet abgeschlossenen Mietverträge (WALT) auf 6,9 Jahre (Vj. 7,6 Jahre) gesunken.

Differenziert nach Assetklassen stellt sich das Portfolio wie folgt dar:

Investment Properties zum 31. Dezember 2018

Portfolioübersicht nach Assetklassen

31.12.2018	Büro	Einzelhandel	Gesamt
Investment Properties [TEUR]	384.534	437.778	822.312
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	3,97	4,89	4,49
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	5,27	5,55	5,43
EPRA Leerstandsquote [%]	8,4	3,9	5,8
durchschnittliche Istmierte [EUR/m ² /Monat]	15,11	8,51	10,18
Anteil befristete Mietverträge [%]	99,6	99,4	99,5
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	7,0	6,9	6,9

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2017

Portfolioübersicht nach Assetklassen

31.12.2017	Büro	Einzelhandel	Summe
Investment Properties [TEUR]	359.120	438.369	797.489
Diskontierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	4,10	5,04	4,61
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt [%]	5,30	5,81	5,58
EPRA Leerstandsquote [%]	9,2	3,7	5,9
durchschnittliche Istmierte [EUR/m ² /Monat]	15,21	8,28	10,01
Anteil befristete Mietverträge [%]	99,3	98,5	98,8
WALT, befristete Mietverträge [Jahre]	7,2	7,8	7,6

Die WCM geht zum Abschlussstichtag davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der WCM liegenden Faktoren resultieren werden. Zu diesen Faktoren zählen im Wesentlichen

die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrundeliegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31. Dezember 2018:

Investment Properties zum 31. Dezember 2018 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2018	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0,5%	0,0%	+0,5%
	-0,5%	920.282	876.722	835.712
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	862.832	822.312	784.392
	+0,5%	815.212	777.372	742.122

Vorjahr:

Investment Properties zum 31. Dezember 2017 - Sensitivitätsanalyse

Stand 31.12.2017	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0,5%	0,0%	+0,5%
	-0,5%	884.109	844.930	807.186
Kapitalisierungszinssatz	0,0%	834.672	797.489	761.821
	+0,5%	792.503	757.144	724.531

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2018 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2018	46.147	136.184	148.206	330.537
31.12.2017	47.828	166.034	149.473	363.335

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung

sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

E.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Ausleihungen	9.347	9.284
Übrige finanzielle Vermögenswerte	149	161
Summe	9.496	9.445

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen langfristig, der Rest ist kurzfristig. Aufgrund des minimalen Ausfallrisikos war die Bildung einer Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste nicht notwendig.

E.3 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	5.376	4.586
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-223	-164
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.153	4.422

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel H.3 verwiesen.

E.4 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Abgrenzungen	354	322
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	3.188	2.657
Übrige sonstige Vermögenswerte	17	243
Summe	3.559	3.222

Die Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Baukostenzuschüsse. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt E.1 verwiesen. Aufgrund des minimalen Ausfallrisikos war die Bildung einer Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste nicht notwendig.

Die Abgrenzungen beinhalten sonstige aktive Rechnungsabgrenzungsposten.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 371 (Vj. TEUR 565) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.5 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stellen sich zu den betreffenden Stichtagen wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bankguthaben	25.387	14.717
Kassenbestände	0	1
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	25.387	14.718

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die bis zu drei Monate betragen. Aufgrund des minimalen Ausfallrisikos war die Bildung einer Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste nicht notwendig.

E.6 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 136.803 (Vj. TEUR 136.803). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Zur Entwicklung der sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

E.7 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige Tilgungen geändert.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine Darlehensaufnahmen.

Zum 31. Dezember 2018 werden im Wesentlichen zwei in 2019 endfällige Darlehen in Höhe von TEUR 59.310 (Vj. TEUR 7.746) sowie die in 2019 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Grundsätzlich dient die überwiegende Mehrheit der Objekte, die sich im Bestand befinden, als Sicherheit.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Restlaufzeit bis 1 Jahr	64.947	7.746
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	212.828	276.909

E.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2018	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.2018
Rückstellungen aus Prozessrisiken	2.152	0	0	0	2.152
Summe	2.152	0	0	0	2.152

Die Rückstellungen für Prozessrisiken betreffen eine finanzgerichtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für einen Grunderwerbssteuervorgang, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden.

E.9 LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien	0	47.089	0	39.586
Sachanlagen	742	0	0	0
Sonstige Vermögenswerte	0	562	0	0
Übrige Verbindlichkeiten	1.996	0	136	0
Latente Steuern auf stpfl. temporäre Differenzen	2.738	47.651	136	39.586
Verlustvorträge	17.146	0	14.996	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	19.884	47.651	15.132	39.586
Saldierung	-19.884	19.884	15.132	15.132
Bilanzausweis nach Saldierung	0	27.767	0	24.454

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten vor Saldierung werden voraussichtlich wie folgt realisiert:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerforderungen		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	17.888	14.423
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1.996	0
Summe latente Steuerforderungen	19.884	14.423
Latente Steuerverbindlichkeiten		
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	47.608	38.877
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	43	0
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	47.651	38.877

Latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differences sind weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr gebildet worden.

Es bestehen auf Ebene der WCM ungenutzte steuerliche Verluste im Umfang von etwa EUR 201 Mio. zur Körperschaftsteuer sowie von EUR 138 Mio. zur Gewerbesteuer, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, da deren Nutzbarkeit aus heutiger Sicht nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

E.10 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.930	3.758
Summe sonstige Verbindlichkeiten	23.533	30.318
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	0	294
Sonstige Steuern	496	490
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	15	14
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten	18.867	19.214
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	5.192
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4.155	5.114
Summe Verbindlichkeiten	33.463	34.076

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bis zu 1 Jahr	12.880	13.104
1-5 Jahre	1.716	1.758
Über 5 Jahre	18.867	19.214
	33.463	34.076

Die Verbindlichkeiten an Minderheiten betreffen die zum Stichtag bilanzierten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschafter der WCM-Tochtergesellschaften.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern enthalten Guthaben aus den zum Jahresende erstellten Nebenkostenabrechnungen und Überzahlungen der Mieter.

Die im Geschäftsjahr 2018 höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen in Anspruch genommene, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS DER OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Mieterlöse	47.442	46.222
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten	10.328	12.372
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	92	146
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung	57.862	58.740
Aufwendungen aus Betriebskosten	-16.289	-15.203
Aufwendungen für Instandhaltung	-1.419	-467
Übrige Leistungen	-2.578	-1.906
Aufwand für die Objektbewirtschaftung	-20.286	-17.576
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung	37.576	41.164

Das Verhältnis von Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung zu Erlösen aus der Objektbewirtschaftung hat sich unter anderem aufgrund von aperiodischen Betriebskostenaufwendungen leicht erhöht.

F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie auf Like-for-like Basis, d. h. ohne Berücksichtigung der An- und Verkäufe 2018, durch den Leerstandsabbau sowie die kontinuierliche Steigerung der Istmieten getrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich keine Zu- oder Verkäufe im Immobilienbestand.

Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel E.1 verwiesen.

F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2018 und 2017 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Auflösung von Wertberichtigungen	0	179
Erträge aus früheren Jahren	937	0
Übrige sonstige Erträge	79	735
Summe	1.016	914

Die Erträge aus früheren Jahren enthalten im Wesentlichen Gutschriften von Vermittlungsprovisionen aus Vorjahren in Höhe von TEUR 725.

F.4 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Gehälter	269	3.680
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26	384
Boni	0	644
Abfindungen	0	4.570
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	0	1.575
Summe	295	10.854

Der im Geschäftsjahr 2018 deutlich niedrigere Personalaufwand ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der Mitarbeiter das Unternehmen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 verlassen hat. Darüber hinaus wurden in 2017 Abfindungen an den ausgeschiedenen Vorstand und Mitarbeiter gezahlt. Im Februar 2018 sind die letzten Mitarbeiter zur Muttergesellschaft TLG Immobilien AG übergegangen, sodass die WCM keine eigenen Mitarbeiter mehr beschäftigt.

F.5 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	66	62
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	124	183
Summe	190	245

F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	156	1.951
Beratungs- und Prüfungsgebühren	593	9.233
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	162	421
Nebenkosten Geschäftsräume	261	273
Unternehmenswerbung	0	69
Kfz- und Reisekosten	75	391
Sonstige Steuern	41	387
Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsvertrag	1.333	0
Übrige	2.083	6.231
Auflösung von Rückstellungen / Verbindlichkeiten	-871	-908
Summe	3.834	18.049

Die Beratungs- und Prüfungsgebühren waren im Vorjahr geprägt durch die Übernahme der TLG IMMOBILIEN AG (TEUR 5.186) und gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen im Konzern (TEUR 1.126).

Die im Vorjahr höheren übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Wesentlichen geprägt von Kosten für abgebrochene Transaktionen. Diese umfassten vor allem die Kosten zur Vorbereitung und gegebenenfalls Durchführung von Immobilienerwerben einschließlich deren Finanzierung. Die im Vorjahr höheren Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen waren im

Wesentlichen geprägt von Forderungsverlusten für Ankaufsportfolien sowie die Wertberichtigung der Restkaufpreisforderung für die Veräußerung der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven, in Höhe von TEUR 1.200.

In den Auflösungen von Rückstellungen/Verbindlichkeiten sind abgegrenzte Rechnungen und Rückstellungen des Vorjahres für sonstige Aufwendungen enthalten, die nicht in entsprechender Höhe eingetreten sind.

F.7 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Übrige Finanzerträge	-194	-178
Summe Finanzerträge	-194	-178
Darlehenszinsen	9.896	10.534
Übrige Finanzaufwendungen	580	5.436
Summe Finanzaufwendungen	10.475	15.971
Finanzergebnis	10.281	15.793

Im Wesentlichen ergibt sich der Rückgang der übrigen Finanzaufwendungen aus den Kosten des Geldverkehrs und den Transaktionskosten (Vj. TEUR 2.801), welche im Berichtsjahr nicht in dem Maße angefallen sind. Davon betreffen TEUR 1.475 die Einmalaufwendungen im Kontext der im Vorjahr vorzeitig abgelösten Darlehen. Die abgelösten Darlehen wurden durch ein Darlehen der TLG IMMOBILIEN ersetzt.

F.8 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Laufende Ertragsteuern	578	417
Aperiodische Ertragsteuern	-144	-367
Latente Steuern	3.313	16.016
Steueraufwand/Steuerertrag	3.747	16.066

Trotz des gestiegenen Ergebnisses vor Steuern haben sich die laufenden Ertragsteuern nur moderat erhöht (TEUR +161). Dies ist insbesondere auf Abzüge von Verlusten der Vorjahre (Steuereffekt TEUR -651) und gewerbesteuerliche Sondervorschriften (Steuereffekt TEUR -767) zurückzuführen.

Die periodenfremden Effekte für tatsächliche Ertragsteuern resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Gewerbesteuerrückstellungen (TEUR -216).

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
IFRS-Ergebnis vor Steuern	38.224	11.966
Konzernsteuersatz in %	30,18%	31,92%
Erwartete Ertragsteuern	11.534	3.820
Gewerbesteuerliche Sonderregelungen	-767	-189
Steuersatzänderungen im Geschäftsjahr	-2.080	0
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-134	-367
Latente Steuern für Vorjahre	-468	6.987
Verlustvorträge	-4.347	5.192
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	236	542
Übrige Steuereffekte	-227	81
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.747	16.066
Effektiver Steuersatz in %	9,80%	134,26%

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu

erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj. 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der durchschnittliche Hebesatz des Mutterunternehmens für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin 410 % (Vj. Hebesatz Frankfurt am Main 460 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj. 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,35 % (Vj. 16,10 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie dem zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,18 % (Vj. 31,92 %).

Der effektive Steuersatz hat sich von 134,26 % auf 9,80 % vermindert. Sachverhalte, die im Vorjahr zur Erhöhung des effektiven Steueraufwands gesorgt haben, sind in diesem Jahr weggefallen, entlastende Effekte sind hinzugekommen.

Steuersatzerhöhend hat sich im Vorjahr insbesondere der Formwechsel von Tochtergesellschaften in Personengesellschaften ausgewirkt. Aufgrund der steuerlichen Regelungen konnten die Personengesellschaften nicht mehr bei der Werthaltigkeit der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge berücksichtigt werden. Die Minderung des latenten Steueranspruchs führte zu einem hohen latenten Steueraufwand (TEUR 5.192).

Im laufenden Jahr hat sich hingegen der latente Steueranspruch aus Verlustvorträgen erhöht, da gestiegene passive latente Steuern aus temporären Bilanzunterschieden die Werthaltigkeit der Verlustvorträge erhöhen (latenter Steuerertrag von TEUR 4.347).

Des Weiteren waren in 2017 hohe aperiodische latente Steueraufwendungen notwendig, um temporäre Differenzen des Vorjahres zu erfassen (Steueraufwand TEUR 6.987). Im laufenden Jahr ergibt sich hingegen ein latenter Steuerertrag für Vorjahreseffekte (Steuerertrag TEUR 468).

Der Bestand der aktiven und passiven latenten Steuern vor Saldierung entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	14.423	20.968
Erfolgswirksame Veränderung	5.461	-6.572
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	0	27
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	19.884	14.423
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	38.877	29.433
Erfolgswirksame Veränderung	8.774	9.444
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	47.651	38.877

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.9.

F.9 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

	31.12.2018	31.12.2017
Den Anteilseignern zurechenbares Gesamtergebnis der Periode in TEUR	34.477	-4.100
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend	136.803	132.305
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,25	(0,03)
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	0	5.146
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	136.803	137.451
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,25	(0,03)

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzernkapitalflussrechnung bildet die Veränderung des in der Bilanz ausgewiesenen Finanzmittelfonds durch Mittelzu- und -abflüsse nach den Vorschriften des IAS 7 ab.

Hierbei werden Zahlungsströme in Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit untergliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7, Tz. 18 (b) mittels der indirekten Methode aus dem Ergebnis vor Steuern abgeleitet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.5.

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Insgesamt ist der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 10.174 gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch die hohen transaktionsbedingten Zahlungen im Vorjahr, u.a. aus der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend Auszahlungen für Investitionen in das als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Insgesamt sind die Ausgaben für diese Investitionen deutlich gesunken, da in 2018 keine Ankäufe erfolgten, sondern dieser in erster Linie auf aktivierte bauliche Maßnahmen zurückzuführen ist.

Der geringe Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist auf im Berichtsjahr erfolgte Darlehenstilgungen und geringere wachstumsbedingte Kreditaufnahmen zurückzuführen.

Die Entwicklung der Finanzschulden stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung bzgl. Finanzschulden

	31.12.2017	Zahlungswirksame Cashflows	Zahlungsunwirksame Veränderung	31.12.2018
Langfristige				
Verbindlichkeiten	467.829	5.564	-63.292	410.101
kurzfristige				
Verbindlichkeiten	7.746	-16.125	73.326	64.947
Gesamt				
Verbindlichkeiten	475.575	-10.562	10.035	475.048

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 DARSTELLUNG DER BEWERTUNGSKATEGORIEN UND KLASSEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2018	Nominal- wert	Fortgeführte Anschaff- ungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2 018	Fair Value- Hierarchie- stufe
31.12.2018								
in TEUR								
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	AC	9.347		9.347			9.347	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	5.153		5.153			5.153	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	AC	149		149			149	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	25.387	25.387				25.387	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		40.036	25.387	14.649	0	0	40.036	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	277.775		277.775			288.604	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	9.930		9.930			9.930	3
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	197.273		197.273			209.788	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	23.533		1.716		21.817	23.533	3
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		508.511	0	486.694	0	21.817	531.855	

davon finanzielle

Vermögenswerte aggregiert nach

Bewertungskategorie

AC	40.036	25.387	14.649	0	0	40.036
----	--------	--------	--------	---	---	--------

davon finanzielle

Verbindlichkeiten aggregiert

nach Bewertungskategorie

FLaC	508.511	0	486.694	0	21.817	531.855
------	---------	---	---------	---	--------	---------

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12. 2017	Nominalwert	Fortgeführte Anschaff- ungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12. 2017	Fair Value- Hierarchie- stufe
31.12.2017								
in TEUR								
Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	9.284		9.284			9.284	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.422		4.422			4.422	3
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	LaR	161		161			161	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	LaR	14.718	14.718				14.718	1
Summe finanzielle Vermögens- werte		28.585	14.718	13.867	0	0	28.585	
Verbindlich- keiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	284.655		284.655			295.223	2
Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	3.758		3.758			3.758	3

Verbindlich- keiten gegenüber Mehrheits- gesellschafter	FLaC	190.920		190.920			198.301	2
Sonstige Verbindlich- keiten	FLaC	30.318		1.716	0	28.602	30.318	3
Summe finanzielle Verbindlich- keiten		509.651	0	481.049	0	28.602	527.600	

davon aggregiert

*nach Bewertungs-
kategorien gemäß*

IAS 39

*Darlehen und
Forderungen*

Finanzielle

Verbindlichkeiten

*bewertet mit
fortgeführten*

*Anschaffungs-
kosten*

LaR	28.585	14.718	13.867	0	0	28.585
FLaC	509.651	0	481.049	0	28.602	527.600

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Minderheiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

Der neue IFRS 9 ersetzt IAS 39 und vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Die Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zu den neuen Bewertungskategorien des IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns und ist in folgender Tabelle den bisherigen Kategorien des IAS 39 gegenübergestellt:

	Bewertungskategorie nach IAS 39		Bewertungskategorie nach IFRS 9		Buchwerte zum 01.01.2018 nach IAS 39	Buchwerte zum 01.01.2018 nach IFRS 9	Differenz
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Sonstige Ausleihungen)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.284	9.284	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.422	4.422	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	161	161	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	AC	Fortgeführte Anschaffungskosten	14.718	14.718	0
Summe finanzielle Vermögenswerte					28.585	28.585	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	284.655	284.655	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.758	3.758	0
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrheitsgesellschafter	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	190.920	190.920	0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	FLaC	Fortgeführte Anschaffungskosten	30.318	30.318	0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten					509.651	509.651	0

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Financial Liabilities measured at amortised Costs (FLaC)

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets at amortised Costs (AC), Financial Liabilities measured at amortised Costs (FLaC)

H.1.2 NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

Gem. IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten anzugeben, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Nettoergebnisse aus diesen Finanzinstrumenten, stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-38	1.594
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	10.475	15.517
Summe	10.438	17.111

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 194 (Vj. TEUR 178) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst für Darlehen.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist der WCM-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

KAPITALMANAGEMENT

Seit der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN AG und Abschluss des Beherrschungsvertrags wird die WCM in das Kapitalmanagement des TLG Konzern eingebunden. Das Ziel des Kapitalmanagements der WCM ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Wie in den Vorjahren bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	822.312	797.489	24.823	3,1
Immobilienvermögen	822.312	797.489	24.823	3,1
Zinstragende Verbindlichkeiten	475.048	475.575	-527	-0,1
Zahlungsmittel	25.387	14.718	10.669	72,5
Nettoverschuldung	449.661	460.857	-11.196	-2,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	54,7	57,8	-3,1 Pkt.	

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 54,7 % und sinkt im Vergleich zum Vorjahr um -3,1 Prozentpunkte. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

H.3 AUSFALLRISIKEN

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Vertragspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die WCM-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Der WCM-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl mittels professioneller Bonitätsprüfung der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Die Kontoguthaben der WCM bei Banken sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen das Risiko des Ausfalles einer Bank geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der WCM regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden bzw. bei denen keine Wertminderung erforderlich war.

31.12.2018	Buchwert vor		
	Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
in TEUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.376	-223	5.153
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.496	0	9.496
Summe	14.872	-223	14.649

31.12.2017	Buchwert vor		
	Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
in TEUR			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.586	-164	4.422
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.445	0	9.445
Summe	14.031	-164	13.867

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Kautionen, Bürgschaften oder Garantien) in Höhe von TEUR 574 (Vj. TEUR 304), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

31.12.2018	Stand	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand
	01.01.				Stichtag
in TEUR					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	164	59	0	0	223
Summe	162	59	0	0	223

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand Stichtag
31.12.2017					
in TEUR					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	149	0	0	164
Summe	15	149	0	0	164

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

	Wertberichtigt			Nicht wertberichtigt			
	Buchwert	Bruttowert	Wertberichtigung zum Stichtag	weder wertgemindert noch überfällig	< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
31.12.2018							
in TEUR							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.153	1.589	-223	894	978	694	1.221
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.496	9.398	0	0	96	0	2
Summe	14.649	10.987	-223	894	1.074	694	1.223

	Wertberichtigt			Nicht wertberichtigt			
	Buchwert	Bruttowert	Wertberichtigung zum Stichtag	weder wertgemindert noch überfällig	< 90 Tage	90 - 180 Tage	> 180 Tage
31.12.2017							
in TEUR							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.422	884	-164	2.879	500	95	228
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.445	9.402	0	1	38	2	3
Summe	13.867	10.286	-164	2.879	538	97	231

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2018			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.407	-9.251	1.646
31.12.2017			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.150	-16.208	2.879
Finanzielle Verbindlichkeiten	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
in TEUR			
31.12.2018			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-9.251	10.407	-489
31.12.2017			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	-16.208	18.150	-937

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter verrechnet werden.

H.5 LIQUIDITÄTSRISIKEN

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

WCM

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

31.12.2018 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	277.776	69.939	160.357	69.474
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.930	9.930	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber				
Mehrheitsgesellschafter	197.273	3.891	15.564	200.375
Sonstige Verbindlichkeiten	23.533	2.950	1.716	18.667
Summe	508.512	86.710	177.637	288.715

31.12.2017 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	284.655	12.025	196.639	102.613
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.757	3.757	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber				
Mehrheitsgesellschafter	190.920	3.781	15.126	198.483
Sonstige Verbindlichkeiten	30.318	11.104	0	19.214
Summe	509.650	30.669	211.765	320.308

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Die Finanzverbindlichkeiten sind fest verzinslich. Der durchschnittliche Effektivzinssatz beträgt rd. 1,96 % (Vj. rd. 1,96 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur für die Darlehen auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Prolongationsstruktur 2018	277.776	278.876	65.314	146.674	66.888
Prolongationsstruktur 2017	283.371	284.655	7.746	167.496	109.413

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Loan-to-Value, Zins- und Kapaldienstdeckungsquoten sowie Leerstands- und WALT-Covenants) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Geschäftsjahr 2018 kam es zu keinem Bruch eines wesentlichen Covenants.

H.6 MARKTRISIKEN

Sämtliche von der WCM-Gruppe abgeschlossenen Darlehen wurden mit einem festen Zinssatz abgeschlossen, daher ist der Konzern keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Währungsrisiken existieren nicht im WCM-Konzern, da wesentliche Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

H.7 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2018 waren in der WCM neben dem Vorstand keine Mitarbeiter mehr beschäftigt (31.12.2017: 26).

	Durchschnittliche Zahl der		Durchschnittliche Zahl der	
	31.12.2018	Beschäftigten im Jahr 2018	31.12.2017	Beschäftigten im Jahr 2017
Unbefristet Beschäftigte	0	4	26	28
Befristet Beschäftigte	0	0	0	0
Gesamt	0	4	26	28

Auf die Darstellung von Vollzeitbeschäftigten wird aufgrund der nicht vorhandenen Teilzeitquote verzichtet.

H.8 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2018	2017
Abschlussprüfungsleistungen	220	634
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	90
Gesamthonorar	220	724

H.9 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, den WCM-Konzern zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf den WCM-Konzern auszuüben, oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM sowie die Tochterunternehmen des WCM-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Darüber hinaus gilt die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, als nahestehendes Unternehmen nach IAS 24.9(b)(ii).

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Die TLG IMMOBILIEN AG hält zum Bilanzstichtag 91,59 % der Aktien der WCM.

Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM wurde in 2017 ein Beherrschungsvertrag abgeschlossen, der am 09. Februar 2018 im Handelsregister der WCM eingetragen und damit wirksam wurde. Die WCM ist damit gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG weisungsgebunden. Der Beherrschungsvertrag sieht eine jährliche Garantiedividende für die Minderheitsaktionäre in Höhe von EUR

0,11 je Aktie vor, erstmals für das Geschäftsjahr 2018. Die TLG IMMOBILIEN AG hat sich verpflichtet, für Verluste der WCM einzustehen.

Mit Wirkung zum 01. März 2018 hat die TLG IMMOBILIEN AG mit der WCM sowie deren mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen und sich gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN AG wahrgenommen.

Am 21. Dezember 2017 wurde ein Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 194.100 mit der TLG IMMOBILIEN als Darlehensgeber und der WCM AG als Darlehensnehmer geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,98% p.a. verzinst. Am 15. März 2018 wurde ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 5.564 mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024 und einer jährlichen Verzinsung von 1,97% geschlossen. Zum 31. Dezember 2018 sind insgesamt TEUR 196.484 von der WCM AG abgerufen.

Am 15. März 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der WCM ein Darlehensvertrag über TEUR 5.564 geschlossen. Das Darlehen ist zum 31. Oktober 2024 endfällig und wird über die Laufzeit mit 1,97 % p.a. verzinst. Das Darlehen dient der Begleichung von Verbindlichkeiten der WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der WCM, konkret zur Zahlung von Kaufpreisverpflichtungen (Kaufpreiseinbehalte) im Zusammenhang mit dem Erwerb der von dieser gehaltenen Immobiliengesellschaften.

Alle ausstehenden Salden mit dem Mutterunternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Keiner der Salden ist gesichert. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die vom Mutterunternehmen geschuldet werden.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2018 gab es mit nahestehenden Personen die nachfolgend beschriebenen Geschäftsvorfälle:

Mit der Ehlerding Stiftung, Hamburg (Mitglied des Vorstandes ist das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding) besteht zum 31. Dezember 2018 ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.636 mit einem vereinbarten Zinssatz von 2,2 %.

Das ehemalige Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding ist Vorstandsmitglied der Ehlerding Stiftung, welche zum 1. Juli 2017 jeweils 5,1 % der Anteile an den Konzerngesellschaften WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, WCM Office I GmbH & Co. KG, WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG und WCM Handelsmärkte II GmbH & Co. KG für TEUR 2.182 erworben hat. In diesem Zusammenhang wurden Darlehen der WCM an diese Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 1.558 miterworben. Die Darlehen sind endfällig, haben eine Laufzeit bis 2021 und werden mit 4,0 % p.a. verzinst.

Durch Kaufvertrag vom 9. Mai 2016 erwarb Herr Karl Ehlerding, ehemaliges Mitglied des Aufsichtsrates, die Beteiligung der Gesellschaft an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG („SOI KG“) im Nennbetrag von TEUR 37 (= 92,9 % des Kommanditkapitals) zum Kaufpreis von TEUR 13.810, der dem durch ein Immobiliengutachten gestützten Marktpreis entsprach. Aus der Veräußerung ergab sich keine Ergebnisauswirkung. TEUR 6.000 dieses Kaufpreises zahlte Herr Ehlerding zum Erwerbszeitpunkt. Zum Restbetrag von TEUR 7.810 wurde durch Nachtrag Nr. 1 zu diesem Kaufvertrag vom 18. November 2016 vereinbart, dass Herr Ehlerding auf den Kaufpreis einen weiteren Teilbetrag von TEUR 6.610 zahlt. Der verbleibende Restkaufpreis von TEUR 1.200 wurde verzinslich (Zinssatz 1,5 % p.a.) bis zum 1. Juli 2018 gestundet. Die WCM hat an den Käufer bezüglich der Vermietungssituation der SOI KG eine Mietgarantie ausgegeben, die auf TEUR 1.200 begrenzt ist. Die Restkaufpreisforderung wurde bereits in 2017 in voller Höhe wertberichtet, da die ausgegebene Mietgarantie voraussichtlich nicht erreicht werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich keine weiteren wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen ergeben.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Mit Wirkung zum 01. Oktober 2018 wurden die Herren Gerald Klinck (CFO) und Jürgen Overath (COO) zu weiteren Vorständen der WCM bestellt. Die Vorstände Peter Finkbeiner und Niclas Karoff sind mit Wirkung zum 31. Oktober 2018 aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2018 ebenfalls geändert.

Herr Michael Zahn hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 08. Februar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Frank D. Masuhr durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 20. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 bestellt.

Die Mandate aller Aufsichtsratsmitglieder der WCM endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 06. Juni 2018. In der ordentlichen Hauptversammlung wurden die Herren Sascha Hettrich, Helmut Ullrich und Frank D. Masuhr zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt. Herr Karl Ehlerding hatte sich nicht erneut zur Wahl gestellt. Alle Aufsichtsratsmitglieder wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrates bestellt. In einer anschließenden konstituierenden Sitzung des Gremiums wurde Herr Helmut Ullrich zum Vorsitzenden und Herr Frank D. Masuhr zu seinem Stellvertreter im Aufsichtsrat der WCM gewählt.

Bzgl. der Vergütung des Vorstandes wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, welcher einen Teil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns darstellt.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratsstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2018 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,1 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.).

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt:

	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	110	1.368
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	3.600
Anteilsbasierte Vergütung	0	267
Summe	110	5.235

Der Aufsichtsrat der WCM setzt sich wie folgt zusammen:

Helmut Ullrich (Vorsitzender des Aufsichtsrates)	seit 17.11.2017 Mitglied
Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	seit Februar 2018 Vorsitzender
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	
Mitglied des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26. Juni 2018
Vorsitzender des Prüfungsausschusses, GSW Immobilien AG, Berlin	bis 26. Juni 2018
Frank D. Masuhr	seit 20.02.2018 Mitglied
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main	seit 20.02.2018
Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	10.02.2017 bis 31.01.2018
Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin	29.11.2017 bis 31.01.2018
Mitbegründer und Managing Partner, Vermont Partners AG, Baar (Schweiz)	

Michael Zahn

17.11.2017 bis 08.02.2018 Mitglied

Vorsitzender des Aufsichtsrates, WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt am Main

vom 20.11.2017 bis 08.02.2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Vorsitzender des Ausschusses für Kapitalmarkt und Akquisitionen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

Mitglied des Prüfungsausschusses, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 23.04.2018

Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vorsitzender des Aufsichtsrates, GSW Immobilien AG, Berlin

Juni 2015 bis Juni 2018

Mitglied des Aufsichtsrates, Scout24 AG, München

Vorsitzender des Beirates, G+D Gesellschaft für Energiemanagement GmbH, Magdeburg

Vorsitzender des Beirates, Funk Schadensmanagement GmbH, Berlin

Mitglied des Beirates, DZ Bank AG, Frankfurt am Main

Mitglied des Beirates, Füchse Berlin Handball GmbH, Berlin

Mitglied des Immobilienbeirates, GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg

Sascha Hettrich

seit 06.06.2018 Mitglied

Mitglied im Präsidial- und Nominierungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 01.01.2019

Mitglied im Prüfungsausschuss, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 01.01.2019

Vorsitzender des Ausschusses für Projektentwicklungsmaßnahmen, TLG IMMOBILIEN AG, Berlin

seit 29.11.2017 Mitglied und seit 23.04.2018 Vorsitzender

Geschäftsführer, Hettrich Tomorrow GmbH, Berlin

CEO, Vivion Capital Partners S.A., Luxembourg	seit Oktober 2018
---	-------------------

Vorsitzender des Gesellschafterausschusses, Lianeo Real Estate GmbH, Berlin	seit Oktober 2018
---	-------------------

Karl Ehlerding	1985 bis 30.06.2018 Mitglied
-----------------------	------------------------------

Mitglied des Aufsichtsrates, Salzgitter AG, Salzgitter	21.05.2008 bis 24.05.2018
--	---------------------------

Mitglied des Aufsichtsrates, KHS GmbH, Dortmund	
---	--

Mitglied des Aufsichtsrates, MATERNUS-Kliniken-AG, Berlin	
---	--

Mitglied des Aufsichtsrates, Elbstein AG, Hamburg	
---	--

Mitglied des Aufsichtsrates, Godewind Immobilien AG, Hamburg	
--	--

Geschäftsführer, Kommanditgesellschaft Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs GmbH & Co., Hamburg	
--	--

Mitglied des Beirates Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	
---	--

Mitglied des Vorstandes, Ehlerding Stiftung, Hamburg	
--	--

H.10 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Gesellschaft hat in 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit bis zum 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Januar 2020 beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlung netto TEUR 498.

H.11 ANTEILSBESITZLISTE

Zum 31. Dezember 2018 werden neben der WCM, Frankfurt am Main, die folgenden 43 analog zum Vorjahr Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

		Anteilsbesitz	Eigenkapital	Ergebnis des	Anteilsbesitz
			am 31.12.2018	Geschäftsjahres	
				2018	
	Name und Sitz der Gesellschaft		in TEUR	in TEUR	direkt/indirekt
1	Aschgo GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	6.772	18	direkt
2	Barisk GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	3.656	102	direkt
3	Berkles GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	3.369	52	direkt
4	Greenman 1D GmbH, Berlin ^{2,3}	94,00%	5.286	0	indirekt
5	Main Triangel Gastronomie GmbH, Berlin ²	100,00%	26	13	direkt
6	River Berlin Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.028	727	indirekt
7	River Bonn Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.292	413	direkt
8	River Düsseldorf Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	1.203	167	direkt
9	River Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	14.327	537	direkt
10	Triangel Frankfurt Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	13.752	-767	direkt
11	WCM Besitzgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	19	0	indirekt
12	WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ¹	100,00%	-2.439	-1.382	direkt
13	WCM Handelsmärkte I GmbH, Berlin ²	94,90%	298	90	direkt
14	WCM Handelsmärkte II GmbH, Berlin ²	94,90%	864	364	direkt
15	WCM Handelsmärkte III GmbH & Co. KG, Berlin ¹	88,00%	-2.211	376	direkt
16	WCM Handelsmärkte IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	17.909	2.254	direkt
17	WCM Handelsmärkte IX GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	6.321	-88	indirekt
18	WCM Handelsmärkte V GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	63	-19	indirekt
19	WCM Handelsmärkte VI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	100,00%	63	-19	indirekt
20	WCM Handelsmärkte VII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	5.954	-391	indirekt
21	WCM Handelsmärkte VIII GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,00%	-133	57	direkt
22	WCM Handelsmärkte X GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	5.425	-579	indirekt
23	WCM Handelsmärkte XI GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,80%	4.433	-165	indirekt

	WCM Handelsmärkte XII GmbH & Co. KG,				
24	Berlin ¹	94,80%	2.012	-176	indirekt
	WCM Handelsmärkte XIII GmbH & Co. KG,				
25	Berlin ¹	94,00%	1.869	71	indirekt
	WCM Handelsmärkte XIV GmbH & Co. KG,				
26	Berlin ¹	94,00%	5.115	605	indirekt
	WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG,				
27	Berlin ¹	94,00%	5.615	865	indirekt
	WCM Handelsmärkte XVI GmbH & Co. KG,				
28	Berlin ¹	94,00%	1.279	313	indirekt
29	WCM Handelsmärkte XVII GmbH, Berlin ²	94,90%	962	-58	direkt
30	WCM Office I GmbH, Berlin ²	94,90%	4.051	429	direkt
31	WCM Office II GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.835	152	indirekt
32	WCM Office III GmbH, Berlin ²	94,90%	703	85	indirekt
33	WCM Office IV GmbH & Co. KG, Berlin ¹	94,90%	2.117	178	indirekt
34	WCM Technical Services GmbH, Berlin ²	100,00%	28	7	indirekt
35	WCM Technical Services II GmbH, Berlin ²	100,00%	34	-3	indirekt
	WCM Vermögensverwaltung GmbH & Co.				
36	KG, Berlin ¹	100,00%	33.941	158	indirekt
37	WCM Verwaltungs GmbH, Berlin ²	100,00%	114	33	indirekt
38	WCM Verwaltungs II GmbH, Berlin ²	100,00%	78	50	indirekt
	WCM Verwaltungs III GmbH & Co. KG,				
39	Berlin ¹	100,00%	-2.250	131	indirekt
	WCM Verwaltungs IV GmbH & Co. KG,				
40	Berlin ¹	100,00%	-347	-143	direkt
41	WCM Verwaltungs V GmbH, Berlin ²	100,00%	37	8	indirekt
42	WCM Verwaltungs VI GmbH, Berlin ²	100,00%	31	5	indirekt
43	WCM Verwaltungs VII GmbH, Berlin ²	100,00%	58	22	indirekt

1) Gesellschaften sind gemäß §264b HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

2) Gesellschaften sind gemäß §264 Abs. 3 HGB von der Pflicht zur Aufstellung befreit.

3) Ergebnisabführungsvertrag mit der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG

H.12 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Verhandlung zum Verkauf eines Portfolios von Einzelhandelsmärkten ist bereits Anfang März 2019 soweit fortgeschritten, dass voraussichtlich noch im März ein Vertragsabschluss zu einem Verkaufspreis von rd. EUR 118 Mio. zu Stande kommt. Hierbei würde bezogen auf den zum 31. Dezember 2018 bilanzierten IFRS-Wert ein Verkaufsergebnis von ca. EUR 6,5 Mio. erzielt werden. Eine Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien gemäß IFRS 5 ist zum 31. Dezember 2018 unterblieben, da zu diesem Zeitpunkt noch keine

hinreichende Sicherheit darüber bestanden hat, ob der Verkaufsprozess innerhalb von 12 Monaten erfolgreich abgeschlossen würde.

Darüber hinaus sind keine Hinweise auf wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß IAS 10 bekannt geworden.

H.13 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem im Corporate Governance Bericht dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wcm.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 6. März 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

In dieser Erklärung berichtet die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz Aktiengesellschaft (nachfolgend auch: Gesellschaft oder WCM) gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend DCGK) über die Corporate Governance der Gesellschaft. Die Erklärung beinhaltet neben der Entsprechenserklärung zum DCGK insbesondere auch Angaben zur Unternehmensführung, der Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes und Aufsichtsrates sowie der Aufsichtsratsausschüsse.

UMSETZUNG DES DCGK

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Die Unternehmensführung und Unternehmenskultur der WCM entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und – bis auf wenige Ausnahmen – den zusätzlichen Empfehlungen des DCGK. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich guter Corporate Governance verpflichtet und sämtliche Unternehmensbereiche orientieren sich an diesem Ziel. Im Mittelpunkt stehen für die Gesellschaft Werte wie Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im Geschäftsjahr 2018 sorgfältig mit der Erfüllung der Vorgaben des DCGK befasst. Sie haben dabei die Vorgaben des Kodex vom 07. Februar 2017 berücksichtigt und gemäß § 161 AktG ihre Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2018 im Hinblick auf die Empfehlungen des Kodex abgegeben sowie zu den wenigen Abweichungen Stellung genommen. Die Erklärung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#corporate-governance> veröffentlicht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im März 2019 folgende gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der WCM erklären, dass die WCM den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017) („DCGK“) seit der letzten Entsprechenserklärung im November 2018 – vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Ausnahmen – entspricht und ferner beabsichtigt, künftig wie dargestellt zu entsprechen.

Ziffer 4.2.1 Satz 1 DCGK: Der Vorstand soll einen Vorsitzenden oder einen Sprecher haben

Ziffer 4.2.1 Abs. 1 Satz 1 DCGK empfiehlt, dass der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Ernennung eines Vorstandsvorsitzenden oder Vorstandssprechers in Anbetracht der konkreten Corporate Governance der Gesellschaft nicht sinnvoll wäre. Aufgrund der Größe des Vorstandes mit lediglich zwei Mitgliedern (abgesehen von einem Übergangszeitraum im Oktober 2018, währenddessen vier Vorstandsmitglieder bestellt waren) und der kollegialen Zusammenarbeit ist eine gute und enge Kooperation sowie eine sachgerechte Verteilung der Aufgabenbereiche der Vorstandsmitglieder auch ohne eine Benennung eines Vorsitzenden oder Sprechers sichergestellt.

Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK: Altersgrenze für Vorstandsmitglieder

Gemäß Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 DCGK soll eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder festgelegt werden.

WCM

Die Gesellschaft hält die Vorgabe einer pauschalen Altersgrenze für kein sinnvolles Kriterium zur Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder. Die Frage einer Altersgrenze stellt sich bei den aktuell in den Vorstand bestellten Personen angesichts von deren derzeitigem Alter nicht. Zudem kann bei der Entscheidung über die Zusammensetzung eines funktionsfähigen und effektiven Vorstandes die Bestellung eines Mitgliedes mit langjähriger Erfahrung im Gesellschaftsinteresse sein, sodass die pauschale Festlegung einer Altersgrenze unabhängig von dem konkreten Kandidaten aus Sicht der Gesellschaft nicht sachgerecht wäre.

Ziffer 5.3. DCGK: Ausschüsse

Gemäß Ziffer 5.3.1 ff DCGK soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden.

Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft seit dem 17. November 2017 lediglich aus drei Mitgliedern besteht und diesem nur Vertreter der Anteilseigner angehören, besteht aus Sicht der Gesellschaft keine Notwendigkeit, einen Prüfungsausschuss und/oder einen Nominierungsausschuss zu bilden. Insofern war bisher auch kein Effizienzverlust bei den Beratungen zu beobachten.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 DCGK: Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 2 DCGK soll der Aufsichtsrat eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festlegen.

Im Rahmen der Erstellung eines Kompetenzprofils für den Aufsichtsrat im November 2018 wurde auch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt, sodass die Gesellschaft dieser Regelung ab dem genannten Zeitpunkt entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird.

Ziffer 5.4.1 Abs. 3 Satz 2 DCGK: Anteil von Frauen im Aufsichtsrat

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 3 Satz 2 DCGK legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen Zielgrößen fest.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße kann die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der nach Ziffer 5.4.2 Satz 1 Halbsatz 2 des DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Ziffer 5.6 DCGK: Effizienzprüfung

Gemäß Ziffer 5.6 DCGK soll der Aufsichtsrat regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen.

Aufgrund der besonderen Situation der Gesellschaft mit einem beherrschenden Aktionär und dem Austausch zweier von drei Aufsichtsratsmitgliedern sowie der Neubesetzung des Vorstandes im laufenden Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat im Jahr 2018 von einer Effizienzprüfung abgesehen. Der Aufsichtsrat plant nunmehr, eine solche Prüfung in 2019 durchzuführen.

Ziffer 7.1.1 DCGK: Unterjährige Finanzinformationen

Gemäß Ziffer 7.1.1 DCGK werden Anteilseigner und Dritte durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht sowie durch unterjährige Finanzinformationen unterrichtet. Sofern die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, soll sie die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.

Aufgrund der besonderen Situation der Gesellschaft verzichtet sie auf die Unterrichtung ihrer Aktionäre durch unterjährige Finanzinformationen und verweist insofern auf die veröffentlichten Jahres- und Halbjahresfinanzberichte.

Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK: Veröffentlichungsfrist für den Zwischenbericht zum Halbjahr

Gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 3, 2. Halbsatz DCGK sollen die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.

Die Gesellschaft hat die im DCGK empfohlene Veröffentlichungsfrist von 45 Tagen für den Halbjahresabschluss 2018 nicht eingehalten. Da die Gesellschaft im Rahmen der sich an ihre Übernahme durch einen beherrschenden Aktionär anschließende Integration derzeit ihre IT-Infrastruktur umstellt, hätte eine Veröffentlichung innerhalb der vom DCGK vorgesehenen Frist zu einer erheblichen finanziellen und personellen Belastung geführt. Die Offenlegung erfolgte deshalb gemäß § 115 Abs. 1 S. 1 WpHG innerhalb der gesetzlichen Dreimonatsfrist. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Frist des DCGK zukünftig wieder einzuhalten.

Hinsichtlich der Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 DCGK) wird vorsorglich Folgendes angemerkt:

Die TLG IMMOBILIEN AG hält eine Aktienmehrheit an der Gesellschaft. Zwischen der TLG IMMOBILIEN AG und der Gesellschaft besteht zudem ein Beherrschungsvertrag. Vor diesem Hintergrund erhalten die Vorstände der Gesellschaft, die zugleich Vorstände der TLG IMMOBILIEN AG sind, für ihre Tätigkeit bei der Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, da ihre Tätigkeit für die Gesellschaft bei der Vergütung auf Ebene der TLG IMMOBILIEN AG bereits berücksichtigt ist.

Hinsichtlich der Gleichbehandlung der Aktionäre wird vorsorglich Folgendes angemerkt:

Gemäß Ziffer 6.1 DCGK wird die Gesellschaft die Aktionäre bei Informationen unter gleichen Voraussetzungen gleich behandeln.

Aufgrund der besonderen Situation der Gesellschaft mit einem beherrschenden Aktionär und der gesetzlichen Privilegierung einer solchen Muttergesellschaft in

§ 131 Abs. 4 Satz 3 AktG im Zusammenhang mit der Erstellung des Konzernabschlusses besteht die Möglichkeit, dass die TLG IMMOBILIEN AG als beherrschender Aktionär mehr Informationen erhält, als die weiteren Aktionäre der Gesellschaft, ohne dass diesen weiteren Aktionären in der Hauptversammlung ein diesbezügliches Fragerecht zustünde. Zudem besteht zwischen dem beherrschenden Aktionär und der Gesellschaft ein Beherrschungsvertrag, der dem beherrschenden Aktionär ein umfassendes Auskunftsrecht gegenüber der Gesellschaft einräumt, während den anderen Aktionären aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen ein Auskunftsrecht nur im Rahmen des § 131 AktG zusteht.

Darüber hinaus entspricht die Gesellschaft freiwillig den Anregungen des DCGK mit folgender Ausnahme:

Ziffer 2.3.3 DCGK regt an, dass die Gesellschaft den Aktionären die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien (z. B. das Internet) ermöglicht. Um den Charakter der Hauptversammlung als Präsenzversammlung der Aktionäre zu wahren, hat sich die Gesellschaft entschieden, dieser Anregung nicht zu folgen. Stattdessen werden das Abstimmungsergebnis und die Präsentation des Vorstandes auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Die Unternehmensführung der WCM stellt sich wie folgt dar:

ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Als deutschem Recht unterliegende Aktiengesellschaft hat die WCM ein duales Führungssystem, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der Vorstand führt das Unternehmen, während der Aufsichtsrat ihn hierbei berät und überwacht. Die Aktionäre der WCM üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

VORSTAND

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand. Er ist dabei dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling sowie die regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Vorstand nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan wahr. Ungeachtet der Gesamtverantwortung für die Geschäftsführung führen die einzelnen Vorstandsmitglieder die ihnen zugewiesenen Ressorts im Rahmen der Vorstandsbeschlüsse in eigener Verantwortung. Die Geschäftsverteilung zwischen den Vorstandsmitgliedern ergibt sich aus der Geschäftsordnung für den Vorstand. Demnach verantwortet Herr Gerald Klinck die Bereiche Finanzen, Controlling, Rechnungswesen, Investor Relations, Recht, IT, Organisation und Human Resources. Herr Jürgen Overath ist zuständig für Investitionen, Verkäufe, Portfolio-/Asset Management, Marketing/Public Relations sowie An- und Verkauf, Property Management und Projektentwicklungen. Beide Vorstandsmitglieder verantworten gemeinsam den Bereich Revision.

Die Arbeit des Vorstandes ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die der Aufsichtsrat zuletzt im November 2017 angepasst hat. Sie sieht vor, dass insbesondere die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die strategische Planung der Mittelverwendung durch den Gesamtvorstand entschieden werden. Daneben bedürfen Maßnahmen und Geschäfte, die für die Gesellschaft und/oder die Konzerngesellschaften von außergewöhnlicher Bedeutung sind oder die mit einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, der vorherigen Zustimmung des Gesamtvorstandes. Des Weiteren sehen die Geschäftsordnung und Satzung vor, dass bestimmte Geschäfte von grundlegender Bedeutung der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates oder eines seiner Ausschüsse bedürfen.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der

Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung eingebunden.

Seine Aufgaben und Rechte werden durch die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Er bestellt die Mitglieder des Vorstandes und beruft diese ab und sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.

Aufgrund seiner Größe hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet. Laut seiner Geschäftsordnung muss der Aufsichtsrat mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Im Übrigen hält er Sitzungen ab, sofern das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Für das Kalenderjahr 2019 sind derzeit vier Aufsichtsratssitzungen geplant.

Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Eignung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Geschäftsordnung und seinem Kompetenzprofil das Ziel vorgegeben, dass er für seine Zusammensetzung im Rahmen der unternehmensspezifischen Situation die Aktionärsstruktur, aktuelle und potentielle Interessenkonflikte und Wettbewerbsverhältnisse, die sonstigen beruflichen Tätigkeiten, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder, eine Altersgrenze von 75 Jahren, eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer von 15 Jahren bzw. drei Amtszeiten sowie die Vielfalt (Diversity) der Mitglieder des Aufsichtsrates berücksichtigt. Vorschläge des Aufsichtsrates für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigen neben den gesetzlichen Anforderungen (§ 100 AktG) die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in seiner jeweils geltenden Fassung für die persönlichen Voraussetzungen von Aufsichtsratsmitgliedern und die vom Aufsichtsrat jeweils bestimmten

Zielvorstellungen für seine Besetzung. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrates muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (§ 100 Abs. 5 HS. 1 AktG). Nach § 100 Abs. 5 HS. 2 AktG müssen die Mitglieder des Aufsichtsrates zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Den einzelnen Empfehlungen in Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und 3 DCGK, welche die Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrates unter bestimmten Kriterien, die Berücksichtigung dieser Ziele bei den Vorschlägen des Aufsichtsrates sowie die Veröffentlichung dieser Zielsetzungen und deren Umsetzungsstand im Corporate Governance Bericht betreffen, hat die Gesellschaft entsprochen.

FRAUENQUOTE

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße kann die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der nach Ziffer 5.4.2 Satz 1 Halbsatz 2 des DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand besteht laut Satzung aus mindestens zwei Personen. Die Zahl der Mitglieder bestimmt der Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2018 aus zwei gleichberechtigten Mitgliedern zusammen, die jeweils die ihnen zugewiesenen Ressorts verantworten. Lediglich für einen Übergangszeitraum vom 01. bis zum 31. Oktober 2018 setzte sich der Vorstand aus vier Personen zusammen (davon zwei ohne Geschäftsbereich).

Dem Aufsichtsrat gehören laut Satzung drei Mitglieder an. Er unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt.

Herr Michael Zahn hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 08. Februar 2018 niedergelegt. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Frank Masuhr durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 20. Februar 2018 gerichtlich bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 bestellt.

Die Mandate aller Aufsichtsratsmitglieder der WCM endeten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 06. Juni 2018. In der ordentlichen Hauptversammlung wurden die Herren Sascha Hettrich, Helmut Ullrich und Frank D. Masuhr zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt. Herr Karl Ehlerding hatte sich nicht erneut zur Wahl gestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind in ihrer Gesamtheit mit dem gewerblichen Immobiliensektor vertraut.

Über die in dieser Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates hinaus hat die Gesellschaft derzeit kein spezifisches Diversitätskonzept im Sinne des § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB etabliert. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet und dabei auch eine Erweiterung der Diversitätskriterien vorgenommen.

Einzelheiten zu den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates enthält der Anhang zum Jahresabschluss der WCM gemäß § 285 Nr. 10 HGB (dort Seite 17/18).

ZUSAMMENARBEIT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen. Der intensive und ständige Dialog zwischen den Gremien ist die Basis einer effizienten und zielgerichteten Unternehmensleitung. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der WCM, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Der Vorstand erörtert mit dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen den Stand der Umsetzung der Strategie. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat regelmäßig Kontakt mit dem Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, Planung,

WCM

Geschäftsentwicklung, Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird durch den Vorstand unverzüglich über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen von wesentlicher Bedeutung sind, informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtet sodann den Aufsichtsrat und beruft erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung ein.

Die Satzung und die Geschäftsordnung des Vorstandes sehen Regelungen für Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates bei Geschäften mit grundlegender Bedeutung vor.

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrates wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind über die D&O-Gruppenversicherung der TLG IMMOBILIEN AG mitversichert. Diese sieht einen Selbstbehalt vor, der den Anforderungen von § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. Ziffer 3.8 DCGK entspricht.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügte im Geschäftsjahr 2018 über keine Ausschüsse.

VORSTANDSAUSSCHÜSSE

Der Vorstand hat keine Ausschüsse gebildet. Er nimmt die Leitungsaufgabe als Kollegialorgan – jedoch mit individueller Ressortzuweisung an die einzelnen Vorstandsmitglieder – wahr.

HAUPTVERSAMMLUNG UND AKTIONÄRE

Die Aktionäre der WCM nehmen ihre Rechte im Rahmen der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme.

Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/#hauptversammlung> veröffentlicht.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst. Dazu zählen Beschlüsse über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie Kapitalmaßnahmen. Die Hauptversammlung bietet dem Vorstand und Aufsichtsrat die Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich hinsichtlich der weiteren Unternehmensentwicklung auszutauschen.

Die WCM stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

WEITERE FRAGEN DER CORPORATE GOVERNANCE

VERGÜTUNG DES VORSTANDES

Die beiden Vorstände der WCM, die gleichzeitig Vorstände der Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN AG sind, erhalten für ihre Tätigkeit in der WCM keine gesonderte Vergütung.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 11 der Satzung festgelegt. Demnach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine fixe Jahresvergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die dreifache Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die doppelte Vergütung.

Darüber hinaus werden die Auslagen der Aufsichtsratsmitglieder erstattet. Außerdem sind die Mitglieder des Aufsichtsrates in einer D&O-Gruppenversicherung für Organe der TLG IMMOBILIEN AG einbezogen. Diese sieht für die Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt gemäß Ziffer 3.8 DCGK vor.

Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt. Der Vergütungsbericht enthält eine individualisierte Angabe der Aufsichtsratsvergütung.

MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE UND AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der WCM sowie Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen, sind gemäß Art. 19 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) verpflichtet, Geschäfte mit Aktien der WCM oder mit sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts an die Gesellschaft zu melden. Diese veröffentlicht die Meldungen gemäß Art. 19 Abs. 2 der Marktmissbrauchsverordnung unverzüglich und spätestens drei Geschäftstage nach dem Geschäft. Die Meldungen können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv/> abgerufen werden.

COMPLIANCE ALS WICHTIGE LEITUNGSAUFGABE

Um die Einhaltung der vom DCGK vorgegebenen Verhaltensstandards sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, wird die WCM durch den Compliance-Beauftragten und den Kapitalmarkt-Compliance-Beauftragten der Muttergesellschaft, der TLG IMMOBILIEN AG, unterstützt. Ersterer informiert Management und Mitarbeiter unter anderem über relevante Rechtsvorgaben. Letzterer führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management und Geschäftspartner über die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

ANGEMESSENES CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die WCM von grundlegender Bedeutung. Dieser wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, welches die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Das System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Der Lagebericht enthält detaillierte Informationen zum Risikoüberwachungssystem der Gesellschaft: Das Risikomanagement der WCM wird ab Seite 113 vorgestellt. Die Informationen zur Konzernrechnungslegung befinden sich auf Seite 127.

DER TRANSPARENZ VERPFLICHTET

Im Rahmen der laufenden Investor-Relations-Aktivitäten werden alle Termine, die für Aktionäre, Investoren und Analysten wichtig sind, am Jahresbeginn für die Dauer des jeweiligen Geschäftsjahres im Finanzkalender veröffentlicht. Der Finanzkalender, der laufend aktualisiert wird, kann auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/finanzkalender> eingesehen werden.

Die Gesellschaft informiert Aktionäre, Analysten und Journalisten nach einheitlichen Kriterien. Die Informationen sind für alle Kapitalmarktteilnehmer transparent und konsistent. Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen sowie

WCM

Präsentationen von Presse- und Analystenkonferenzen werden umgehend auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Insiderinformationen (Ad-hoc-Publizität), Stimmrechtsmitteilungen sowie Wertpapiergeschäfte von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie von Personen, die in enger Beziehung zu ihnen stehen (Directors' Dealings), werden von der WCM entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekanntgegeben. Auch sie können auf der Website der Gesellschaft unter <https://ir.wcm.de/de/#news> bzw. <https://ir.wcm.de/de/news-archiv> abgerufen werden.

RECHNUNGSLEGUNG

Die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Büro Berlin, ist von der Hauptversammlung 2018 erneut zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer gewählt worden. Im Vorfeld hat der Abschlussprüfer eine Erklärung vorgelegt, dass keine geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen könnten.

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	96
1.1 Geschäftsmodell, Ziele, Strategie	96
1.2 Steuerungssysteme	97
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	98
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	98
2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	98
2.1.2 Entwicklung Büroimmobilienmarkt.....	100
2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilienmarkt	101
2.2 Geschäftsverlauf.....	102
2.2.1 Gesamtaussage	102
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	104
2.3.1 Ertragslage.....	104
2.3.2 Finanzlage	107
2.3.3 Vermögenslage.....	108
2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	110
2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	112
3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSENBERICHT	113
3.1 Risiko- und Chancenbericht.....	113
3.1.1 Risikomanagementsystem	113
3.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken	117
3.1.3 Internes Kontroll und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess	127
3.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten ..	128
3.1.5 Gesamtrisikolage	129
3.1.6 Chancenbericht.....	129
3.2 Prognosebericht.....	130
3.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	130
3.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung.....	131
4. CORPORATE GOVERNANCE.....	132
4.1 Erklärung zur Unternehmensführung.....	132

4.2	Frauenquote und Diversität	132
4.3	Vergütungsbericht	133
4.3.1	Vergütungssystem des Vorstandes	134
4.3.2	Vergütungen der Vorstandsmitglieder	134
4.3.3	Sonstiges.....	135
4.3.4	Vergütungssystem des Aufsichtsrats.....	136
4.3.5	Vergütungen von Mitgliedern des Aufsichtsrats.....	136
4.3.6	Sonstiges.....	136
5.	ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	137
5.1	Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals	137
5.2	Wesentliche Beteiligung von Aktionären	137
5.3	Bestimmungen über Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstandes und über Änderungen der Satzung	137
5.4	Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von neuen Aktien	138
5.5	Befugnisse des Vorstandes zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien	139
5.6	Change-of-Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebotes	139
6.	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. §264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, §289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB ..	140
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB	141
7.1	Ertragslage Einzelabschluss	142
7.2	Finanzlage Einzelabschluss.....	144
7.3	Vermögenslage Einzelabschluss	145
7.4	Risiken und Chancen Einzelabschluss	146
7.5	Prognosebericht Einzelabschluss	147

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der WCM als bestandshaltendes Immobilienunternehmen basieren auf den folgenden Säulen:

Geschäftsbesorgung durch die Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN AG

Mit Eintragung ins Handelsregister am 9. Februar 2018 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der TLG IMMOBILIEN als herrschendes und der WCM als beherrschtes Unternehmen wirksam. In diesem Zusammenhang wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen, der die TLG IMMOBILIEN mit umfangreichen Immobilienmanagement- und Administrationsleistungen für die WCM und deren Beteiligungs- und Immobilienportfolio beauftragt. Daraus werden Effizienzgewinne erwartet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten des WCM-Konzerns werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen. Die WCM verfügt daher zum Berichtsstichtag über kein eigenes Personal.

Portfolio Management

Das Portfolio Management formt die strategische Ausrichtung des Portfolios in Bezug auf regionale Märkte und Standorte, die einzelnen Assetklassen und allgemeine Trends im Immobilienmarkt. Daneben werden die Portfolioentwicklung und die Immobilienbewertung überwacht.

Asset Management

Das Asset Management identifiziert die langfristig wirtschaftlichste Strategie für jede einzelne Immobilie und verantwortet deren Umsetzung. Hierzu werden in Bezug auf Vermietung sowie Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen geeignete Instrumente ausgewählt, um für jede individuelle Immobilie die maximale Wertschöpfung zu erreichen.

Transaktionsmanagement

Aufgrund langjähriger Expertise der TLG IMMOBILIEN ist die WCM über diese sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt und agiert auf dem Transaktionsmarkt mit einem erfahrenen Team. Sowohl An- als auch Verkaufsprozesse werden von der Identifikation potentieller Transaktionspartner, über Due Diligence-Phase, bis zur Vertragsverhandlung durch das Transaktionsmanagementteam der Hauptaktionärin gesteuert.

Property Management

Das Property Management zeichnet für das laufende kaufmännische Immobilienmanagement verantwortlich. Dazu gehört die Pflege der Mieterbeziehungen sowie die Steuerung von Dienstleistern am Objekt. Das Property Management ist dezentral aufgestellt, um für Mieter und Immobilien vor Ort präsent sein zu können.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist die effiziente Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes. Dieses Ziel wird über mehrere Objektgesellschaften erreicht, an denen die WCM direkt oder indirekt beteiligt ist. Durch ein aktives Asset Management mittels Vermietungsmaßnahmen, selektive Investitionen sowie die ökonomisch zielgerichtete Bewirtschaftung der Immobilien werden Wertsteigerungen angestrebt. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios wird auch der Verkauf nicht mehr zum Portfolio passender Objekte sowie ggf. der Ankauf den Immobilienbestand sinnvoll ergänzender Immobilien weiterverfolgt. Ziel ist, die hohe Gesamtqualität und Ertragsstärke im Immobilienbestand langfristig zu sichern.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der WCM hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und

WCM

Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Die Berücksichtigung der WCM als Teil des monatlichen Konzernberichts wesens der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN auf Unternehmens- und Portfolioebene sorgt für die konzerninterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung der WCM, u. a. anhand der wesentlichen Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net Loan to Value (Net LTV) und EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerichtet. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie bspw. Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge (WALT), Leerstand und Investitionen, werden im Rahmen der Konzerncontrollingberichte monatlich überwacht und berichtet. Monatliche Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Konzernentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Ergreifung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Steuerung der WCM liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus drei Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wie in den Vorjahren war die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland 2018 durch fortgesetztes Wachstum gekennzeichnet, hat jedoch an Schwung verloren. So lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge im Gesamtjahr 1,5 % höher als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte wirkte jedoch der Handelskonflikt zwischen China und

den USA, steigende internationale Risiken und Absatzschwierigkeiten der Automobilindustrie bremsend, sodass das BIP im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,2 % sank. Die deutsche Wachstumsphase hielt dennoch auch im neunten Jahr in Folge an. Die positive Entwicklung ist unter anderem auf ein Plus bei privaten (+1,0 %) und bei öffentlichen Konsumausgaben (+1,1 %) zurückzuführen. Die konjunkturelle Dynamik stützte sich 2018 stärker auf eine steigende Binnennachfrage als in den Vorjahren. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten der Sektor Information und Kommunikation mit 3,7 % sowie das Baugewerbe mit 3,6 %. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wuchs mit 2,1 % ebenso überdurchschnittlich.

Laut Statistischem Bundesamt ist die Anzahl der Erwerbstätigen 2018 auf nunmehr 44,8 Mio. gestiegen, nachdem sie bereits 2017 einen zwischenzeitlichen Höchststand nach der Wiedervereinigung erreicht hatte. Das Plus von 562.000 Personen (+1,3 %) lässt sich vor allem auf eine Zunahme bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückführen. Die gute Beschäftigungsquote sowie die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatten positive Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte. Der Staat erzielte im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss von EUR 59,2 Mrd. und damit 74,1 % mehr als noch 2017 (EUR 34,0 Mrd.). In der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung bestätigt sich auch bei den Bauinvestitionen die Wachstumstendenz. Sie lagen laut Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im ersten Halbjahr 2018 3,0 % über dem Vorjahresniveau.

Die wachsenden Risiken auf den internationalen Märkten im Zuge des internationalen Handelskonfliktes und angesichts der Unklarheit um den EU-Austritt Großbritanniens, sowie die seit 2007 stark gestiegene Verschuldungsquote vieler Staatshaushalte haben sich 2018 nicht auf den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien niedergeschlagen. Vielmehr verzeichnete das Segment nach Daten des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Transaktionsvolumen von EUR 60,3 Mrd. ein Rekordjahr (2017: EUR 56,8 Mrd.). Dies entspricht einer Verdreifachung des gehandelten Volumens seit 2010 und einem Plus von 6,0 % gegenüber 2017. Damit ergeben in Deutschland nach Einschätzung von JLL weder das moderat gestiegene Zinsniveau noch das

Verhalten der Marktakteure Anzeichen für einen Zykluswendepunkt. Die Analysten betonen jedoch, dass der Aufschwung der vergangenen Jahre insbesondere auf einen Mangel an Anlagealternativen zurückzuführen sei.

Die Top-7-Städte stehen immer noch im Fokus der Investoren. So entfiel den Angaben von JLL zufolge deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtinvestitionsvolumens einschließlich Wohnimmobilien (EUR 46 Mrd. von EUR 79 Mrd.) auf die Immobilienmärkte der Metropolen. Das Transaktionsvolumen wuchs dabei noch einmal gegenüber dem Vorjahr (EUR 38,3 Mrd.), womit auch die Zuwachsrate von 20 % klar über dem Ergebnis von 2017 (+5 %) lag. Platz eins konnte Frankfurt am Main mit Transaktionen im Wert von EUR 11,6 Mrd. (2017: EUR 7,8 Mrd.) von Berlin erobern, was einem signifikanten Sprung um 49 % entspricht. In der Bundeshauptstadt hingegen gingen die Umsätze um 8 % auf EUR 10,8 Mrd. (2017: EUR 11,7 Mrd.) ebenso wie in Köln (EUR 2,5 Mrd.; -4 %) zurück. Ein Plus gegenüber dem Vorjahr wiesen die weiteren Top-Standorte München (+14 %), Düsseldorf (+26 %), Hamburg (+44 %) und insbesondere Stuttgart (+56 %) auf. Rückläufig war das anteilige Engagement ausländischer Investoren, die für etwa 39 % des Transaktionsvolumens verantwortlich waren (2017: 45 %). Insgesamt führt JLL den Anstieg des Transaktionsvolumens auf Preissteigerungen zurück, während weniger Objekte gehandelt wurden als noch 2017. Wertzuwächse speisen sich indes zunehmend aus dem starken Mietmarkt und der Bewertung von Mietsteigerungspotenzialen, während die Renditekompression im Jahr 2018 zurückging.

2.1.2 ENTWICKLUNG BÜROIMMOBILIENMARKT

Die hohen Beschäftigungszahlen und das Wirtschaftswachstum wirkten sich positiv auf den Büroimmobilienmarkt aus. Der Flächenumsatz in dieser Assetklasse betrug in den Metropolen im Jahr 2018 knapp 4,0 Mio. m², womit er den Wert des Rekordjahres 2017 leicht verfehlte (-6,5 %). Dieser Rückgang lässt sich JLL zufolge nicht durch eine nachlassende Expansionstätigkeit der Unternehmen, sondern in erster Linie durch den Mangel an Flächen erklären, was geplante Umzüge bzw. Erweiterungen erschwert habe. Dem Trend entsprechend wurde nur auf einem der sieben Top-Märkte mehr Fläche umgesetzt als 2017 – und zwar in Düsseldorf mit 415.000 m² (+6,2 %). Die größten Teilmärkte waren dabei

erneut München mit 975.000 m² bei einem leichten Rückgang von 2,0 % und Berlin mit fast 842.000 m² (-10,9 % im Jahresvergleich).

Dass vor allem der Flächenmangel die Umsatzrückgänge bedingt, zeigt laut JLL auch die Nettoabsorption. Sie lag im Gesamtjahr 2018 in den Top-7-Städten bei 1,2 Mio. m², was einer Steigerung von 10 % zum Vorjahr entspricht und den höchsten Stand der zurückliegenden fünf Jahre darstellt. Anbieter flexibler Büroarbeitsplätze hielten derweil ihren Anteil von 6 %, der in Top-Lagen sogar 16 % beträgt. Die verfügbaren Büroflächen in den A-Städten sanken durchgehend um 10 % oder mehr. Die niedrigsten Leerstandsquoten weisen Berlin mit 2,0 % (-42,6 % im Vergleich zu 2017) und Stuttgart mit 2,2% (-17,0 %) auf – was die verhältnismäßig starken Umsatzrückgänge in beiden Städten erklärt.

Der Flächenmangel konnte 2018 erneut nicht durch Fertigstellungen neuer Büros kompensiert werden. Mit etwa 927.000 m² (2017: 860.000 m²) betrug die Zunahme des Bauvolumens laut JLL lediglich 8 %, wobei München mit 300.000 m² und Berlin mit 147.000 m² den stärksten Flächenzuwachs verzeichneten. Während damit in diesen beiden Städten sowie in Köln die Fertigstellungszahlen um jeweils mehr als 30 % stiegen, waren sie an den anderen Top-7-Standorten durchweg rückläufig. Dementsprechend hoch war das Wachstum der Spitzenmieten, das sich im Vergleich zum Vorjahr noch einmal beschleunigte. So betrug die Zunahme der Quadratmeterpreise in 1A-Lagen zwischen 3,7 % in Düsseldorf und 13,3 % in Berlin und lag in allen Metropolen außer Stuttgart über dem Vorjahreswert.

2.1.3 ENTWICKLUNG EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Der von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhobene Konsumklimaindex hatte ab dem zweiten Quartal 2018 Einbußen zu verzeichnen. Während die Einkommenserwartung analog zu den hohen Beschäftigungszahlen zum Jahresende leicht zulegte, sanken sowohl die Konjunkturerwartung als auch die Anschaffungsneigung der Verbraucher. Insgesamt lagen die Werte trotz der im Jahresverlauf abnehmenden Konjunkturdynamik nur leicht unter dem Index zum Jahresanfang. Die grundsätzlich stabile Binnenkonjunktur, die von der guten Arbeitsmarktlage begünstigt wird, zeigt sich im Einzelhandel: So wuchsen die Umsätze der Branche nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um

WCM

nominal 3,1 bis 3,3 % beziehungsweise preisbereinigt um 1,4 bis 1,5 %. Damit lag das Wachstum auf dem Niveau der Zunahme des BIP, allerdings deutlich unter der Steigerungsrate aus dem Vorjahr (nominal +4,6 %; real +2,7 %). Diesem verhaltenen Wachstum entsprechend, entwickelte sich das Transaktionsvolumen der Assetklasse Einzelhandel, deren Anteil JLL zufolge auf etwa 13 % des Gewerbeimmobilienmarktes gesunken ist: Es ging um 9 % zurück und betrug noch EUR 10,5 Mrd. Besser als erwartet entwickelte sich hingegen der Vermietungsmarkt, auf dem in den ersten drei Quartalen 2018 etwa 360.000 m² in 803 Vertragsabschlüssen umgesetzt wurden – ein Zuwachs von 5 % gegenüber dem Vorjahr. JLL zufolge wurde 2018 ein Volumen von 480.000 m² für das Gesamtjahr verzeichnet. Die Entwicklung verlief dabei an den Top-10-Standorten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum regional sehr unterschiedlich: In Leipzig (+157 %) konnte sich der Vermietungsumsatz bspw. mehr als verdoppeln. In Frankfurt am Main und Berlin lag er bei +92 % bzw. +81 %.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 GESAMTAUSSAGE

Die WCM konnte im Geschäftsjahr 2018 ihren Erfolgskurs erfolgreich fortsetzen. Vermietungserfolge, Investitionen in den Bestand sowie Marktwertanpassungen waren die Haupttreiber für eine Wertsteigerung um 3,1 % auf einen Fair Value in Höhe von TEUR 822.312. Durch die Optimierung der Aufwandsstruktur und die Entwicklung des Bestandsportfolios konnte ein FFO von TEUR 23.634 realisiert werden.

Zum 31. Dezember 2018 stellt sich der Immobilienbestand der WCM wie folgt dar:

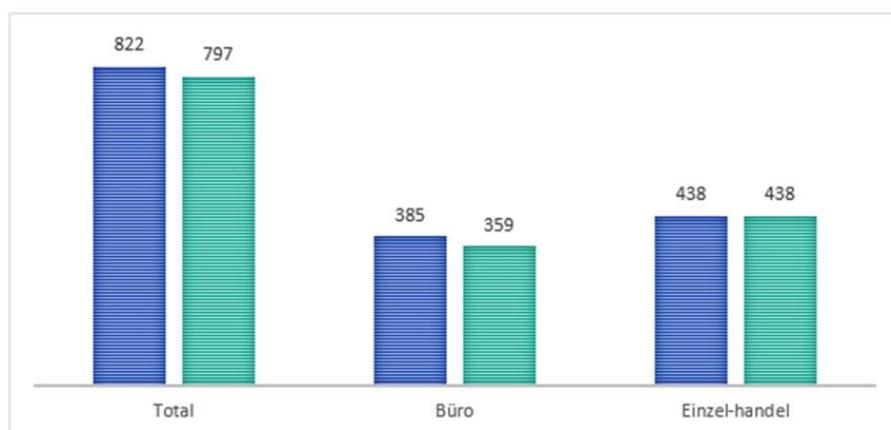
Kennzahlen	Total	Büro	Einzelhandel
Immobilienwert (TEUR) ¹	822.312	384.534	437.778
Jahresnettokaltmiete (TEUR) ²	47.817	17.895	29.922
Mietrendite (%)	5,8	4,7	6,8
EPRA Leerstandsquote (%)	5,8	8,4	3,9
WALT (Jahre)	6,9	7,0	6,9
Immobilien (Anzahl)	56	11	45
Vermietbare Fläche (m ²)	416.910	110.008	306.903

¹ Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40.

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

Das Immobilienportfolio der WCM umfasst zum 31. Dezember 2018 insgesamt 56 Immobilien (Vj. 56) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rd. EUR 822,3 Mio. (Vj. rd. EUR 797,5 Mio.).

Die Immobilienwerte haben sich differenziert nach der Assetklassen wie folgt entwickelt:



¹ Rundungsdifferenzen möglich

Die Vermietungsleistung des Asset Managements begründet im Berichtsjahr einen Anstieg der Jahresnettokaltmiete um insgesamt 1,6 % auf TEUR 47.817 (Vj. TEUR 47.080). Durch Neuvermietung und Mietvertragsverlängerungen konnten Mietvertragsbeendigungen in 2018 von rd. EUR 1 Mio. mehr als kompensiert werden. Die EPRA Leerstandsquote ist mit 5,8 % (Vj. 5,9 %) nahezu konstant geblieben. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge ist leicht von 7,6 Jahre auf 6,9 Jahre gesunken.

2.3 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Das Konzernjahresergebnis der WCM betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 34.477 und fiel im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 36.878 höher aus, was primär an den transaktionsbedingten Einmaleffekten des Vorjahres, der effizienteren Aufwandsstruktur sowie dem geringeren Steueraufwand festzumachen ist.

Das Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 37.576 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.588 gesunken, insbesondere aufgrund der Ergebnisse aus den teilweise nacherfassten Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2016 und den vollständig erfassten Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2017 sowie aufgrund gestiegener Instandhaltungsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr 2018 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 490 niedriger aus als im gleichen Zeitraum 2017 und erreichte ein Volumen von TEUR 14.232. Das positive Bewertungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den günstigen Marktbedingungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 1.016, das sind TEUR 102 mehr als im Vorjahr. Im Berichtsjahr bestanden diese überwiegend aus Gutschriften für Aufwendungen aus früheren Perioden.

Der Personalaufwand sank im Berichtsjahr signifikant um TEUR 10.559 auf TEUR 295, da einerseits das Vorjahr aufgrund der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN Aufwendungen für Abfindungen enthielt und andererseits mit dem 01. März 2018 sämtliche Mitarbeiter auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind und der Vorstand der WCM keine Vergütung von der WCM erhält.

Des Weiteren gingen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.215 auf TEUR 3.834 zurück, da das Vorjahr durch

transaktionsbedingte Aufwendungen von TEUR 8.656, sowie durch die Bildung von Rückstellungen für steuerliche Prozessrisiken von TEUR 2.152 und der Ausbuchung von Vermögensgegenständen im Zuge von Bilanzbereinigungen (TEUR 2.123) beeinflusst war und zudem der allgemeine Verwaltungsaufwand im Berichtsjahr reduziert werden konnte.

Darüber hinaus sind die Finanzaufwendungen um TEUR 3.797 auf TEUR 10.475 gesunken. Im Wesentlichen ergibt sich diese Veränderung aus den Kosten des Geldverkehrs und den Transaktionskosten in Höhe von TEUR 448 (Vj. TEUR 2.801). Davon betreffen TEUR 1.475 die Einmalaufwendungen im Kontext der im Vorjahr vorzeitig abgelösten Darlehen. Die abgelösten Darlehen wurden durch ein Darlehen der TLG IMMOBILIEN ersetzt.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus der Objektbewirtschaftung¹	37.576	41.164	-3.588	-8,7
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	14.232	14.722	-490	-3,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ¹	0	107	-107	-100,0
Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.016	914	102	11,2
Personalaufwand	-295	-10.854	10.559	-97,3
Abschreibungen	-190	-245	55	-22,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-3.834	-18.049	14.215	-78,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)¹	48.505	27.759	20.746	74,7
Finanzerträge	194	178	16	9,0
Finanzaufwendungen ¹	-10.475	14.272	3.797	-26,6
Ergebnis vor Steuern¹	38.224	13.665	24.559	179,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.747	-16.066	12.319	-76,7
Konzernjahresergebnis¹	34.477	-2.401	36.878	n/a

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

WCM

Die Ertragsteuern setzten sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 434 und latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.313. Die Ertragsteuern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 12.319 vermindert. Dies ist insbesondere auf die Verminderung des latenten Steueraufwands zurückzuführen (TEUR -12.703). Gegenüber dem Vorjahr verändern sich vor allem die aperiodischen latenten Steuern (TEUR -7.455) und die latenten Steuern aus neu zu berücksichtigenden Verlustvorträgen (TEUR -9.539).

EBITDA - Berechnung

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Gesamtergebnis der Periode*	34.477	-2.401	36.878	n/a
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.747	16.066	-12.319	-76,7
EBT	38.224	13.665	24.559	179,7
Zinsergebnis	10.281	14.094	-3.813	-27,1
EBIT	48.505	27.759	20.746	74,7
Planmäßige Abschreibungen	190	245	-55	-22,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	-14.232	-14.722	490	-3,3
EBITDA¹	34.463	13.282	21.181	159,5

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

Die WCM erzielte im Geschäftsjahr 2018 ein EBITDA von TEUR 34.463. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 21.181 und wird im Wesentlichen von der verbesserten Aufwandsstruktur getragen.

2.3.2 FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr 2018:

in TEUR	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
1. Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ¹	21.086	10.912	10.174	93,2
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit ¹	-8.643	-41.224	32.581	-79,0
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ¹	-1.774	35.017	-36.791	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.669	4.705	5.964	126,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.718	10.013	4.705	47,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	25.387	14.718	10.669	72,5

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang - A.3)

Der Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 10.174 im Vergleich zum Vorjahr und betrug TEUR 21.086, im Wesentlichen bedingt durch die hohen transaktionsbedingten Zahlungen im Vorjahr, u.a. aus der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -8.643 hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 32.581 verringert, da in 2018 keine Ankäufe erfolgten, sondern dieser in erster Linie auf aktivierte bauliche Maßnahmen zurückzuführen ist.

Der geringe Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -1.774 ist auf im Berichtsjahr erfolgte Darlehenstilgungen und geringere wachstumsbedingte Kreditaufnahmen zurückzuführen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2018 um TEUR 10.669 auf TEUR 25.387 gestiegen.

Der Finanzmittelfonds bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der WCM war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gesichert.

2.3.3 VERMÖGENSLAGE

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden insgesamt als langfristig eingeordnet.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	822.312	797.489	24.823	3,1
Andere langfristige Vermögenswerte	3.812	3.846	-34	-0,9
Finanzanlagen	9.347	9.284	63	0,7
Flüssige Mittel	25.387	14.718	10.669	72,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte ¹	6.633	5.570	1.063	19,1
Vermögen	867.491	830.907	36.584	4,4
Eigenkapital	328.195	293.694	34.501	11,7
Langfristige Verbindlichkeiten	430.684	488.801	-58.117	-11,9
Passive latente Steuern	27.767	24.454	3.313	13,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	80.845	23.958	56.887	237,4
Kapital	867.491	830.907	36.584	4,4

¹ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang A.3)

Die Vermögensseite wird mit TEUR 822.312 von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 95 % und ist damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres von 96 %.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte insgesamt aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 14.232) und Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 10.591).

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 10.669 auf TEUR 25.387, im Wesentlichen durch die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 34.501 auf TEUR 328.195. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 34.477.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	328.195	293.694	34.501	11,7
Kapital	867.491	830.907	36.584	4,4
Eigenkapitalquote in %	37,8	35,3	2,5 Pkt.	

Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozentpunkte auf 37,8 %, was im Wesentlichen im Konzernjahresergebnis begründet ist.

Die Verbindlichkeiten des WCM-Konzerns in Summe sind um TEUR 2.083 bzw. um 0,4 % angestiegen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten inkl. der latenten Steuern sind im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 54.804 gesunken und machen 85 % der Verbindlichkeiten aus. Der Rückgang resultiert aus der Umgliederung von langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, bedingt durch geänderte Fristigkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 56.887, was primär aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert.

2.3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FFO Entwicklung

in TEUR	Adjusted		Veränderung	Veränderung in %
	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017		
Konzernjahresergebnis³	34.477	-2.401	36.878	n/a
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.747	16.066	12.319	-76,7
EBT	38.224	13.665	24.559	179,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ³	0	107	-107	-100,0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ³	-14.232	-14.722	490	-3,3
Abschreibungen	190	245	-55	-22,4
Sonstige Effekte ^{1,4}	58	25.258	-25.200	-99,8
FFO relevante Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ^{4,5}	-606	614	8	-1,3
FFO	23.634	23.939	-305	-1,3
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend ²	136.803	134.102	2.701	2,0
FFO je Aktie in EUR	0,17	0,18	-0,01	-5,6

¹ Die sonstigen Effekte beinhalten im Geschäftsjahr 2018

(a) Transaktionskosten (TEUR 36, Vj. TEUR 16.537)

(b) Bilanzbereinigungen (nur Vj. TEUR 7.246)

(c) Refinanzierungskosten/Ablösung Darlehen (TEUR 22, Vj. TEUR 1.475)

² Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2017 136,8 Mio., zum 31. Dezember 2018 136,8 Mio. Aktien. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien betrug in 2017 134,1 Mio. und in 2018 136,8 Mio. Aktien.

³ Im Geschäftsjahr führte die Umgliederung von Kontenpositionen zur Änderung einzelner Vorjahresbeträge (siehe Anhang A.3)

⁴ Die Ermittlung der FFO wurde zum Berichtsstichtag mit der Berechnungsmethodik der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN synchronisiert. Dies führt zu Änderungen der Vorjahresbeträge.

⁵ Nachhaltige Steuerbelastung auf Basis einer langfristigen Betrachtung

Eine entscheidende Steuerungskennzahl des WCM-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar.

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, der Immobilienbewertung, der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die Berechnung der FFO wurde zum Berichtsstichtag mit der Berechnungsmethodik der Mehrheitsaktionärin synchronisiert.

Die Kennzahl FFO betrug in 2018 TEUR 23.634 und ist gegenüber dem für 2017 vergleichbaren Wert um 1,3 % bzw. TEUR 305 zurückgegangen. Die FFO je Aktie betragen EUR 0,17 und lagen damit unter dem Vorjahresniveau.

Im Geschäftsbericht 2017 prognostizierte die WCM die FFO für 2018 zwischen EUR 25 Mio. und EUR 26 Mio. Die für 2018 prognostizierten FFO konnten somit nahezu erreicht werden. Ursächlich für die Unterschreitung waren im Wesentlichen aperiodische Betriebskosteneffekte.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	822.312	797.489	24.823	3,1
Immobilienvermögen	822.312	797.489	24.823	3,1
Zinstragende Verbindlichkeiten	475.048	475.575	-527	-0,1
Zahlungsmittel	25.387	14.718	10.669	72,5
Nettoverschuldung	449.661	460.857	-11.196	-2,4
Net Loan to Value (Net LTV) in %	54,7	57,8	-3,1 Pkt.	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Er betrug im Konzern zum Berichtszeitpunkt 54,7 %. Die Ursachen für den Rückgang um -3,1 Prozentpunkte liegen im Wesentlichen in dem positiven Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem positiven Periodenerfolg.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner der WCM	328.195	293.694	34.501	11,7
Latente Steuern	46.347	39.586	6.761	17,1
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	374.542	333.280	41.262	12,4
Anzahl Aktien in Tausend	136.803	136.803		
EPRA NAV pro Aktie in EUR	2,74	2,44		
FFO/ EPRA Net Asset Value in %	6,3	5,7		

WCM

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der WCM. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Zum Jahresende 2018 betrug der EPRA NAV TEUR 374.542; das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 2,74. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 41.262.

Der Anstieg resultierte im Wesentlichen durch das Konzernjahresergebnis von TEUR 34.477 bzw. der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

2.3.5 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der WCM nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Der Unternehmensleitung ist bewusst, dass die Zufriedenheit der Kunden sowie die positive Wahrnehmung des Unternehmens als verlässlicher Partner in der Immobilienbranche sehr wichtig sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Mit Wirkung zum 1. März 2018 hat die WCM nebst deren Tochtergesellschaften mit der TLG IMMOBILIEN einen Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die TLG IMMOBILIEN gegen eine marktübliche Vergütung zur Übernahme und Erbringung sämtlicher für den Betrieb der Gesellschaften und für die Verwaltung der von den Gesellschaften gehaltenen Objekte erforderlichen Dienstleistungen verpflichtet. Die operativen Aktivitäten und Verwaltungstätigkeiten aller Gesellschaften im TLG-Konzern werden seitdem durch die TLG IMMOBILIEN wahrgenommen.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSENBERICHT

3.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die WCM befindet sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch stark gestiegene Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen in den Bereichen Wirtschaft, Technik, Politik, Recht und Gesellschaft, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Andererseits können sich daraus auch Chancen für das unternehmerische Handeln bieten. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die WCM über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

Mithilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. Die Überwachung und Überprüfung erfolgen sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision der Hauptaktionärin. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Im Nachgang der Übernahme der WCM durch die TLG IMMOBILIEN AG erfolgte im ersten Quartal 2018 die Synchronisierung beider Risikomanagementsysteme. Dabei wurde die Risikosystematik der Hauptaktionärin übernommen.

WCM

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

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und Quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Risikoidentifizierung

Die Risikobeobachtung wird aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages und den damit auf die Hauptaktionärin übertragenen Verwaltungsaufgaben in den entsprechenden Fachabteilungen der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up“-Prinzip durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie die des WCM-Konzerns insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

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

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

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

Risikoanalyse und Quantifizierung

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

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

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

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

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

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

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der WCM (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des WCM-Konzerns, bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS, gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der WCM sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

WCM

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ stets unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

Risikokommunikation

Der Vorstand wird anhand eines jährlichen Risikoberichts über die Entwicklung aller Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr des Unternehmens informiert. Die Berichterstattung beinhaltet alle Risikoarten. Eingehende Risikoeilmeldungen werden dem Vorstand umgehend zur Kenntnis gebracht.

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

Risikosteuerung

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

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

Risikokontrolle

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

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

Im Berichtsjahr 2018 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

3.1.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Geschäftstätigkeit der WCM ist verbunden mit Risiken allgemeiner wirtschaftlicher Natur sowie mit spezifischen Risiken der Immobilienbranche. Im Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes ist die WCM Risiken ausgesetzt, die durch sie nicht beeinflussbar sind. Diese Risiken sind von verschiedenen globalpolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen abhängig, die sich z. B. auf Zinsniveau, Inflation, juristische Rahmenbedingungen, Mietpreise oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes auswirken. Das wiederum kann weitreichende Veränderungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina und die Liquidität nach sich ziehen.

Nachfolgend werden Einzelrisiken der WCM erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Die Risiken wurden in immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgliedert.

Immobilienpezifische Risiken

Transaktionsrisiko

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

WCM

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

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

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

Mietausfall

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Ankermietern

entstehen. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit dem mittleren Risikobereich zugeordnet.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken können. Die WCM begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von Vermietungsanalysen, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern, langfristige Mietvertragsabschlüsse sowie mediale Präsenz auf unterschiedlichen Ebenen. Zur Risikovermeidung bzw. -reduzierung gehört auch die rechtzeitige Identifikation und Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen. So werden regelmäßig Flächen im Rahmen von Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen in Zusammenarbeit mit den Mietern umgebaut und an deren Anforderungen angepasst. Da die Bestandsimmobilien der WCM überwiegend durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern. Zum Berichtsstichtag befanden sich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auf geringem Niveau.

Umwelt und Altlasten

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

Bewirtschaftung

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

Das Betriebskostenrisiko besteht darin, dass die WCM mehr Aufwendungen für den laufenden Betrieb der Immobilien selbst zu tragen hat als erwartet. Dies kann sich zum einen aus unerwartet steigenden Aufwendungen zum Betrieb ergeben und zum anderen aus einer geringeren Umlagefähigkeit ggü. Mietern. Durch die laufende Analyse der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die WCM einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe wurden zum Berichtsstichtag als gering eingewertet.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter der Mehrheitsgesellschafterin oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein regelmäßiger Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wurde zum Berichtsstichtag mit einer geringen Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt.

Das Risiko aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsteht, wenn der Immobilieneigentümer seiner Pflicht nicht nachkommt, Gefahrenquellen vor Ort zu sichern, die das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzen können. Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Zum Berichtsstichtag lag die Schadenshöhe bei mittel, die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde als unwesentlich bewertet.

Investitionen

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

Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Wachstumsstrategie der Gesellschaft haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde zum Berichtsstichtag ebenso wie die Schadenshöhe als gering eingeschätzt

Immobilienbewertung

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

Eine regelmäßige und systematische Bewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige externe Gutachter ermöglicht eine frühzeitige Erkennung problematischer Entwicklungen. Zur Reduzierung des Bewertungsrisikos bedient

WCM

sich die WCM darüber hinaus eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch. Im Berichtsjahr gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für einen signifikanten Wertverlust des Immobilienbestandes.

Aufgrund der aktuell guten Vermietungssituation und den weiterhin günstigen Marktbedingungen wurde das Immobilienbewertungsrisiko mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko umfasst sämtliche Risiken aus nicht voll konsolidierten Beteiligungen. Weiterhin werden hierunter Risiken im Zusammenhang mit voll konsolidierten Beteiligungsgesellschaften der WCM gefasst, soweit diese sachlich keiner anderen Risikoart zuordenbar sind. Hierzu gehören z.B. Risiken aus komplexen Beteiligungsstrukturen, die eine erhöhte Transparenz und einen größeren Steuerungsaufwand erfordern, um negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns zu vermeiden. Weiterhin können Risiken entstehen, wenn Administrations- und Managementdienstleistungen extern erbracht werden oder bilanzielle Korrekturen insbesondere in Folge von Share Deals erforderlich werden. Das kann die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens maßgeblich beeinflussen. Die WCM kann diesen Risiken entgegenwirken, indem externe Managementleistungen und Integrationsrisiken durch klare Prozesse definiert werden. Die Wahrscheinlichkeit bilanzieller Korrekturerfordernisse kann durch eine umfassende Due Diligence vermindert werden.

Das Risiko wurde in seiner Schadenshöhe und seiner Eintrittswahrscheinlichkeit als mittel eingeschätzt.

Finanzierung

Mit der Geschäftstätigkeit der WCM können auch zukünftig weitere Kapitalaufnahmen verbunden sein. Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen zu einem wesentlichen Teil von der Zinsentwicklung

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

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

Aufgrund des zuverlässigen Zugangs zu Kapital über die Mehrheitsaktionärin werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe um Berichtsstichtag als unwesentlich eingeschätzt.

Liquidität

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

Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit mittel und die Schadenshöhe des Risikos mit gering bewertet.

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz- und Ertragsbesteuerung zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben sowie des potenziellen Schadens aus möglichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes im Rahmen einer Grunderwerbsteuerreform in Bezug auf Share Deals wurde zum Ende des Geschäftsjahres als sehr hoch eingeschätzt, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich bewertet.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der WCM wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z.B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Da ein konkretes, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko mit einer geringen Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Prozesskosten und Fristen

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

Zum Berichtstichtag wurden die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwesentlich erachtet.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der WCM kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke WCM führen und den Aktienkurs beeinflussen. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz, u. a. in Bezug auf Immobilientransaktionen sowie größere Vermietungen, soll die Stellung der WCM in der Öffentlichkeit gestärkt werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der WCM am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung zu veröffentlichender Dokumente wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden als unwesentlich, das Schadenspotenzial jedoch mittel eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken, Risiken aus höherer Gewalt

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

WCM

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Abschlussprüfer geprüft.

Die Schadenshöhe wurde auf mittlerem Niveau, die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering bewertet.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum 25. Mai 2018 stieg die Schadenshöhe des Datenschutzrisikos gemäß der in der DSGVO maximal festgelegten Geldbußen bei Verstößen auf sehr hoch. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde mit unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z.B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass Schäden durch höhere Gewalt, z.B. Naturkatastrophen, Feuer oder Einbruch, Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschatz. Das Risiko wurde hinsichtlich beider Dimensionen als unwesentlich eingeschätzt, da in der Regel ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben ist.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z.B. Betrug,

Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsvorfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit werden aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme als unwesentlich betrachtet.

3.1.3 INTERNES KONTROLL UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM ZUM RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Der Vorstand der WCM verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahresabschlusses ein zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die WCM hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und versteht sich als essenzieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u. a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Rechnungswesen steht dabei für spezielle Sachverhalte und

WCM

komplexe Bilanzierungsthemen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung; dabei werden auch sachkundige externe Berater für einzelne Fragestellungen eingebunden, wenn dies erforderlich ist. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses. Die Rechnungslegung wird durch eine angemessene IT-Software unterstützt, welche die Befugnisse der Nutzer nach den Anforderungen der internen Richtlinien regelt. Bei der mit der Geschäftsbesorgung beauftragten Hauptaktionärin bestehen ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Kontierungsvorgaben unterliegen einer regelmäßigen Prüfung und werden bei Bedarf angepasst.

Die Konzernrevision der Hauptaktionärin ist als Organisationseinheit unabhängig und nicht in die operative Geschäftstätigkeit eingebunden. Sie überwacht die Einhaltung von Prozessen und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Prozesse der Rechnungslegung sowie der operativen Geschäftstätigkeit werden dabei in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer bezieht sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung in Prüfungshandlungen mit ein. Der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Dabei werden die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage zur Überwachung der Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess, herangezogen.

3.1.4 RISIKOMANAGEMENT IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die WCM hat zur Fremdfinanzierung der Immobilien im Konzern ausschließlich Festdarlehen vereinbart. Vereinbarungen zu Zinssicherungsinstrumenten bestanden weder im Berichtszeitraum noch zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung.

3.1.5 GESAMTRISIKOLAGE

Der Vorstand der WCM bewertet den aggregierten „Value at Risk“ im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2018 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ und „sehr hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

3.1.6 CHANCENBERICHT

Die WCM verfügt über ein deutschlandweit gut diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio. Am 28. Februar 2018 wurde zwischen der TLG IMMOBILIEN und der WCM ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Demnach erbringt die Hauptaktionärin für die WCM umfangreiche immobilienwirtschaftliche und administrative Verwaltungstätigkeiten. Dies bietet die Chance, die Verwaltung des Immobilienportfolios sowie der WCM als Unternehmensplattform effizienter zu gestalten.

Chancen im Finanzierungsbereich bestehen aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen.

Im Bereich Vermietung sorgt eine kundenorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes dafür, dass die Nachfrage von langjährigen, bonitätsstarken Mietern auf einem hohen Niveau bleibt. Dies umfasst bauliche Maßnahmen zur marktadäquaten Vermietung und Optimierung von Flächenstrukturen, u.a. durch die Nutzung höherer technologischer Standards. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und so die Mieter länger von der Immobilie zu überzeugen.

3.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen. Die Entwicklung der WCM ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der WCM kann davon abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

Gesamtwirtschaft

Während die Bundesregierung noch im Herbst mit einem Wachstum von 1,8 % für 2019 gerechnet hatte, senkte das BMWI die Prognose im Januar auf 1,0 %. Damit verschlechterte sich auch die Erwartung hinsichtlich der Exportzuwächse auf ein Plus von 2,7 % (zuvor +3,7 %). Dennoch sei mit positiven Impulsen bei den Beschäftigungszahlen (+0,9 %) und den privaten Konsumausgaben zu rechnen (+1,3 %). Damit bleiben die Aussichten auf dem Immobilieninvestmentmarkt trotz der zunehmenden politischen Risiken sowie des möglichen Zinsanstiegs im Laufe des Jahres 2019 verhalten optimistisch. Bei weiterhin niedrigen Zinsen und einer hohen Nachfrage prognostiziert das BMWI für 2019 eine weitere deutliche Steigerung bei öffentlichen sowie privaten Investitionen. Durch die rege Bautätigkeit verschärfen sich allerdings gleichzeitig die Kapazitätsengpässe in der Baubranche, was Preissteigerungen zur Folge haben dürfte. JLL rechnet mit einem Transaktionsvolumen von EUR 55 Mrd. bei Gewerbeimmobilien und einem Gesamtvolumen etwa 10 % unterhalb des Vorjahresniveaus.

Büroimmobilienmarkt

Zwar rechnet JLL für 2019 mit fertiggestellten Büroflächen von 1,68 Mio. m², hat damit jedoch die eigene Prognose aus dem Herbst 2018 (1,8 Mio. m²) bereits nach unten korrigiert. Zudem lagen die Fertigstellungen im abgelaufenen Jahr in der

Gesamtsumme um mehr als 28 % unter der Vorhersage. Angesichts der hohen Auslastung der Baubranche, des Fachkräftemangels und der langen Genehmigungszeiten verschiebt sich zudem ein signifikanter Anteil der projektierten Bauten. Hinzu kommt, dass von den 2019 für die Fertigstellung vorgesehenen Neubauplänen bereits mehr als 70 % vorvermietet sind. Der Mietpreisanstieg dürfte sich folglich in diesem Jahr fortsetzen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Weiterhin leiden insbesondere der Textil- sowie der Elektronikeinzelhandel unter den Umsatzzuwächsen im Onlinehandel. JLL zufolge wurde der Großteil der frei werdenden Einzelhandelsflächen zuvor von Textilhändlern genutzt; der Marktanteil des noch immer größten Segments sinkt damit weiter. Aufgefangen werden dürfte die entstehende Lücke vor allem durch die Expansion großer Filialisten im Gastronomie/Food- und Gesundheits-/Beauty-Bereich, die auf verstärkte Präsenz in den Innenstädten setzen. Das Konsumklima bleibt zum Jahresanfang 2019 konstant. Laut GfK dürften die Konsumausgaben im Laufe des Jahres um 1,5 % steigen, Voraussetzung dafür sei allerdings eine stabile Konjunktur- und Arbeitsmarktentwicklung.

3.2.2 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Ausgehend von der stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die WCM aktiv ist, erwartet diese eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2018 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die WCM für 2019, das positive Marktumfeld und die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den Immobilienbestand des Konzerns durch Zukäufe, die den Qualitäts- und Renditeanforderungen gerecht

werden, zu ergänzen sowie nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern, wenn sich jeweils entsprechende Marktchancen bieten.

Die solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens, das weiterhin niedrige Zinsniveau sowie die enge Bindung an die Mehrheitsaktionärin und deren guten Zugang zu Kapitalgebern lassen erwarten, dass die WCM auch in 2019 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. Die WCM plant, ihren bisherigen Finanzierungsansatz fortzusetzen und erwartet langfristig einen Net LTV von bis zu 60% (Vj. 54,7 %).

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet die WCM unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Verkaufs eines Teilportfolios Funds from Operations (FFO) von ca. EUR 20 Mio. (Vj. EUR 23,6 Mio.).

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die WCM mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

4. CORPORATE GOVERNANCE

4.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289f und §315d HGB abzugebenden Erklärungen zur Unternehmensführung stehen gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter <https://ir.wcm.de/#corporate-governance> zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289f und 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

4.2 FRAUENQUOTE UND DIVERSITÄT

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und

Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen).

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat als Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt, dass dem Aufsichtsrat mindestens eine Frau angehören soll. Seit dem 17. November 2017 ist allerdings keine Frau mehr im Aufsichtsrat vertreten. Diese Zielgröße kann die Gesellschaft aufgrund ihrer besonderen Situation mit einem beherrschenden Aktionär und der nach Ziffer 5.4.2 Satz 1 Halbsatz 2 des DCGK empfohlenen Berücksichtigung der Eigentümerstruktur derzeit nicht erfüllen.

Für den Frauenanteil im Vorstand der WCM hat der Aufsichtsrat eine Mindestquote von Null festgelegt, da der Vorstand aus nur zwei Personen besteht.

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. Der Vorstand hat für die Führungsebene unterhalb des Vorstandes eine Mindestquote von Null festgelegt. Die WCM verfügt seit dem 1. März 2018 nicht mehr über Mitarbeiter. Die wesentlichen Geschäfte werden über den Konzerngeschäftsbesorgungsvertrag durch die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN AG erledigt.

Über die in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellten, die Diversität betreffenden Ziele für die Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrates hinaus hat der Aufsichtsrat im Jahr 2018 ein Kompetenzprofil erarbeitet.

4.3 VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der WCM sowie die Vergütung der einzelnen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

4.3.1 VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES

Ein Vorstandsvergütungssystem der WCM ist nicht in Kraft. Die Vorstände der WCM haben Anstellungsverträge bei der Konzernmutter TLG IMMOBILIEN und werden durch diese vergütet. Eine weitere Vergütung auf Ebene des Teilkonzerns WCM erfolgt nicht.

4.3.2 VERGÜTUNGEN DER VORSTANDSMITGLIEDER

Die Vorstände haben keine Vergütung durch die WCM gewährt und gezahlt bekommen. Die Vorstände der WCM erbringen den wesentlichen Teil ihrer Tätigkeit als Geschäftsführungsorgane für die TLG IMMOBILIEN AG bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften und werden dort entsprechend vergütet. Neben einer Grundvergütung erhalten die Vorstände im Rahmen ihrer Anstellung bei der TLG IMMOBILIEN AG einen Short - Term und einen Long - Term Incentive.

Die ehemaligen Vorstände Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer, die zum 30. November 2017 aus dem Unternehmen ausgeschieden sind, wurden im Jahr 2017 wie folgt vergütet:

Gewährte Zuwendungen	Stavros Efremidis ¹⁾			Ralf Struckmeyer ¹⁾		
	2017	2017 Max	2017 Min	2017	2017 Max	2017 Min
Festvergütung in TEUR	458	458	458	238	238	238
Nebenleistungen in TEUR	2	2	2	16	16	16
Summe	460	460	460	254	254	254
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244	244	0	122	122	0
Abfindung in TEUR	2.400	2.400	2.400	1.200	1.200	1.200
Prämie in TEUR	0	0	0	0	0	0
Summe	2.644	2.644	2.400	1.322	1.322	1.200
Gesamtvergütung in TEUR	3.104	3.104	2.860	1.576	1.576	1.454
Anzahl der zugewiesenen Optionen in Stück	250.000	250.000	250.000	125.000	125.000	125.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen in TEUR	178	178	0	89	89	0
Gesamtvergütung in TEUR	3.282	3.282	2.860	1.665	1.665	1.454
Zufluss für das Berichtsjahr	Stavros Efremidis ¹⁾			Ralf Struckmeyer ¹⁾		
	2017			2017		
Festvergütung in TEUR	458			238		
Nebenleistungen in TEUR	2			16		
Summe	460			254		
Einjährige variable Vergütung in TEUR	244			122		
Abfindungen in TEUR	2.400			1.200		
Prämie in TEUR	300			140		
Summe	2.944			1.462		
Gesamtvergütung in TEUR	3.404			1.716		

¹⁾ 01.01.2017 - 30.11.2017

4.3.3 SONSTIGES

Den Vorstandsmitgliedern werden keine Leistungen der betrieblichen Altersvorsorge gewährt. Die Vorstandsmitglieder erhielten von der Gesellschaft

keine Darlehen. Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Geschäftsführern oder deren Hinterbliebenen bestehen nicht.

4.3.4 VERGÜTUNGSSYSTEM DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist in § 11 der Satzung wie folgt geregelt: Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von EUR 20.000,00, die jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar ist. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Dreifache, ein stellvertretender Vorsitzender erhält das Doppelte dieses Betrags als jährliche feste Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung. Die Gesellschaft erstattet gemäß § 11.2. der Satzung den Mitgliedern des Aufsichtsrates die durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden angemessenen Auslagen. Die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen und sie dieses Recht ausüben. Mitglieder des Aufsichtsrates, die einem Ausschuss angehören, erhalten über die genannte Vergütung hinaus keine zusätzliche Vergütung.

4.3.5 VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DES AUFSICHTSRATES

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen für das Geschäftsjahr TEUR 111,7 (Vorjahreswert: TEUR 195,0) netto ohne Umsatzsteuer. Herr Ullrich erhält netto TEUR 60,0, Herr Masuhr erhält netto TEUR 30,0, Herr Hettrich erhält TEUR 11,7 und Herr Ehlerding TEUR 10,0.

4.3.6 SONSTIGES

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden von der Gesellschaft keine Darlehen gewährt

5. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

5.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Grundkapital EUR 136.802.552,00 eingeteilt in 136.802.552 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

5.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Am 31. Dezember 2018 hält die TLG IMMOBILIEN AG 91,59 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

5.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht. Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

5.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17. November 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 68.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt bis zu EUR 68.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2017).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das genehmigte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 68.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 68.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft die Gewährung von Aktien an die Gläubiger etwaiger Wandelschuldverschreibungen oder vergleichbarer Instrumente, welche bis zum 16. November 2022 begeben werden können.

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter den für das bedingte Kapital 2017 dargelegten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Ferner ist das Grundkapital um bis zu EUR 400.000,00 durch Ausgabe von bis zu 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht (bedingtes Kapital 2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2015 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht Gebrauch machen. Das bedingte Kapital wurde in 2018 nicht in Anspruch genommen.

Weitere Details des genehmigten Kapitals und des jeweiligen bedingten Kapitals können der Satzung der Gesellschaft entnommen werden.

5.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der WCM hat am 17. November 2017 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. November 2022 eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen.

Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien.

5.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENT-SCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

Die wesentlichen Vereinbarungen der WCM, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen Finanzierungsvereinbarungen. Wesentliche Finanzierungsverträge der WCM enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere beinhalten diese Verträge die Verpflichtung der WCM, der Bank den Kontrollwechsel anzuzeigen, und die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fristlos zu kündigen und fällig zu stellen.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

6. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. §264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, §289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahres- sowie der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelt und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft und des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 6. März 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den WCM-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der WCM. Die WCM ist das Mutterunternehmen des WCM-Konzerns und hat ihren Sitz in Frankfurt am Main.

Der Jahresabschluss der WCM wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Für die WCM stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

Der Jahresüberschuss stieg im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.343 trotz rückläufiger Umsatzerlöse, was zum einen an den hohen transaktionsbedingten Einmalaufwendungen des Vorjahres und der effizienteren Aufwandsstruktur im Berichtsjahr liegt und zum anderen auch durch ein um TEUR 1.145 höheres Beteiligungsergebnis verursacht wird.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem Jahresüberschuss von TEUR 6.317 erreicht werden.

7.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Ertragslage des HGB-Einzelabschlusses der WCM stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung	%
Umsatzerlöse	1.143		7.352		-6.209	-84%
Gesamtleistung	1.143	100%	7.352	100%	-6.209	-84%
Materialaufwand	220	19%	2.682	36%	-2.462	-92%
Personalaufwand	295	26%	9.279	126%	-8.984	-97%
Abschreibungen (planmäßig)	190	17%	199	3%	-9	-4%
Sonstiger Betriebsaufwand						
./. sonstige betriebliche Erträge	1.690	148%	9.770	133%	-8.082	-83%
Betrieblicher Aufwand	2.395	210%	21.930	298%	-19.536	-89%
Betriebsergebnis	-1.252	-110%	-14.578	-198%	13.327	-91%
Beteiligungsergebnis	3.799		2.654		1.145	43%
Finanzergebnis	3.983		4.901		-918	-19%
Operatives Ergebnis	6.529		-7.023		13.554	-193%
Ergebnis vor Steuern	6.529		-7.023		13.554	-193%
Ertragsteuern	211		0		211	
Sonstige Steuern	1		2		-1	-50%
Jahresergebnis	6.317		-7.025		13.343	-190%

Im Geschäftsjahr 2018 konnte ein positives Jahresergebnis von TEUR 6.317 erzielt werden, welches deutlich über dem des Vorjahres liegt. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus Kosteneinsparungen durch den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der TLG IMMOBILIEN sowie den im Vorjahr angefallenen transaktionsbedingten Aufwendungen, u.a. im Kontext der Übernahme durch die TLG IMMOBILIEN.

Die Umsatzerlöse von TEUR 1.143 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.209 deutlich gesunken, da die WCM nur bis zum 28. Februar 2018 Dienstleistungen für Tochtergesellschaften erbracht hat. Der zum 01. März 2018 zwischen der TLG IMMOBILIEN und sämtlichen mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Konzern abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag trat an Stelle der vormals durch die WCM erbrachten Dienstleistungen.

Ebenfalls eine Folge des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der TLG IMMOBILIEN ist der um TEUR 8.984 gesunkene Personalaufwand, da sämtliche

Mitarbeiter zum 01. März 2018 auf die TLG IMMOBILIEN übergegangen sind und der Vorstand keine Vergütung durch die WCM erhält.

Der sonstige Betriebsaufwand abzüglich sonstiger betrieblicher Erträge sank um TEUR 8.082, da einerseits im Vorjahr transaktionsbedingte Einmalaufwendungen anfielen und andererseits umfangreiche Leistungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags von der TLG IMMOBILIEN übernommen wurden.

Das Beteiligungsergebnis ist um TEUR 1.145 gestiegen auf TEUR 3.799. Dies spiegelt die positive Erfolgslage der Töchter wider.

Das im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 918 gesunkene Finanzergebnis ist darin begründet, dass die WCM im Berichtsjahr aufgrund der ganzjährigen Auswirkung mehr Zinsaufwand im Zusammenhang mit den durch die TLG IMMOBILIEN sowie durch mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften gewährte Darlehen verbuchte und gleichzeitig mehr Zinsertrag erhielt, da den mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften höhere Darlehen gewährt wurden als im Vorjahr. Am 29. Januar 2016 hatten die WCM und deren Tochtergesellschaften kurzfristige Darlehensrahmenverträge zu einem vereinbarten Zinssatz von 4,0 % p. a. geschlossen. Der zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Zinssatz wurde ab dem 1. Juli 2018 auf 2,0 % p. a. gesenkt.

7.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der WCM zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

in TEUR	01.2018- 12.2018	01.2017-12.2017	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.296	13.330	-5.034
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.576	-203.494	197.918
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.564	188.871	-183.307
Veränderung des Finanzmittelbestandes	8.285	-1.293	9.578
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	1.405	2.698	-1.293
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	9.690	1.405	8.285

¹Anpassung Vorjahresausweis: Die Gewährung von Darlehen gegenüber mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Kontext der Refinanzierung von Bankdarlehen wurden in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit umgegliedert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 8.296 fiel in 2018 um TEUR 5.034 niedriger aus als im Vorjahr, was primär auf Rückgang der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen ggü. Konzerngesellschaften zurückzuführen ist.

Der Rückgang des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit um TEUR 197.918 auf TEUR 5.576 ist hauptsächlich durch die umfangreichen im Vorjahr gewährten Darlehen an mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften im Kontext der Refinanzierung von Bankdarlehen begründet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist in Höhe von TEUR 5.564. auf die in 2018 neu aufgenommenen Darlehen von der TLG IMMOBILIEN AG zurückzuführen.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Effekte um TEUR 8.285 auf TEUR 9.690 gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

7.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der WCM stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt:

in TEUR	31.12.2018	%	31.12.2017	%	Veränderung	%
Anlagevermögen	310.118	64,4	304.079	66,0	6.039	2,0
Kurzfristige Forderungen	161.846	33,6	155.490	33,7	6.356	4,1
Flüssige Mittel	9.690	2,0	1.405	0,3	8.285	589,6
Übrige Aktiva	64	0,0	75	0,0	-11	-15,1
Vermögen	481.718	100,0	461.050	100,0	20.668	4,5
Eigenkapital	249.603	51,8	243.286	52,8	6.317	2,6
Langfristige Verbindlichkeiten	196.484	40,8	190.920	41,4	5.564	2,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	35.631	7,4	26.844	5,8	8.787	32,7
Kapital	481.718	100,0	461.050	100,0	20.668	4,5

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert, welches zum überwiegenden Teil aus Finanzanlagevermögen besteht. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um TEUR 6.039 auf TEUR 310.118, da sich die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöht haben.

Zum Berichtsstichtag betrug der Bestand an Unternehmensbeteiligungen TEUR EUR 108.173. Über Tochtergesellschaften werden indirekt insgesamt 56 Immobilien gehalten.

Die kurzfristigen Forderungen sind um TEUR 6.356 gestiegen, was aus erhöhten Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert.

Die liquiden Mittel sind um TEUR 8.285 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB (Abschnitt 7.2).

Die WCM ist zum Berichtsstichtag zu 51,8 % (Vj. 52,8 %) mit Eigenkapital, zu 40,8 % (Vj. 41,4 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr aus von der Mehrheitsaktionärin TLG IMMOBILIEN gewährten Darlehen (31.12.2018: TEUR 196.484). Der Großteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen ggü. mittel- und unmittelbaren Tochtergesellschaften.

7.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

Die WCM unterliegt den gleichen Chancen und Risiken wie der Konzern. Die Risiken der Tochterunternehmen wirken auf die WCM entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Die einzelnen Risiken des Konzerns sind im Risikobericht dargestellt (vgl. Abschnitt 3.1.2).

7.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Ausgehend von einer stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die WCM über ihre Beteiligungen aktiv ist, wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein deutlicher Rückgang der Umsatzerlöse erwartet, da die WCM seit dem 01. März 2018 keine Dienstleistungen für mittel- und unmittelbare Tochtergesellschaften mehr erbringt.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss im oberen einstelligen positiven Bereich, welcher durch das Beteiligungs- und Finanzergebnis geprägt sein wird.

Sollten die zu Grunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann unserer Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestands (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinausgehende Aufwendungen wie z.B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungs- bzw. Modernisierungskosten, Neu- und Anschlussvermietungskosten oder Zinsen entstehen.

Frankfurt am Main, 6. März 2019



Gerald Klinck

Mitglied des Vorstandes



Jürgen Overath

Mitglied des Vorstandes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des

Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltenen Versicherung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach

Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt:

Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

In die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die eine wesentliche Bedeutung für die Vermögenslage des Konzerns haben, fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die in hohem Maße Beurteilungen und Annahmen durch den Vorstand erfordern. Diese betreffen insbesondere Annahmen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von erzielbaren Mieten, die zukünftige Entwicklung des Leerstands, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie künftige Reparaturen und Investitionen. Diese Annahmen sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Vielzahl der Einzelimmobilien, der Komplexität der Bewertungsverfahren sowie der Ermessenabhängigkeit der Annahmen durch die gesetzlichen Vertreter erachten wir die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben den Prozess und die internen Kontrollen im Hinblick auf die Korrektheit der verwendeten Eingangsdaten (wie z. B. Mietfläche, Laufzeit des Mietvertrages, vereinbarte Ist-Miete, Mietanpassungsklausel, zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt und getestet.

Aufgrund der zu treffenden immobilienpezifischen Annahmen haben wir interne

Experten aus dem Immobilienbereich (MRICS - Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) in das Prüfungsteam eingebunden.

Im Rahmen einer Stichprobe haben wir die Methodik der Bewertung von Immobilien anhand von branchenüblichen Bewertungsverfahren nachvollzogen und gewürdigt. Daran anschließend haben wir unter Hinzuziehung unserer internen Experten aus dem Immobilienbereich den externen Gutachter der Gesellschaft zum Bewertungsmodell sowie zu den Annahmen (wie z. B. die erzielbaren Mieten, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins sowie zu berücksichtigende Reparaturen und Investitionen) befragt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität des externen Gutachters sowie die Eignung der Tätigkeit des Sachverständigen als Prüfungsnachweis für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewürdigt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir die vereinbarten Mieten, die dem Gutachter zur Durchführung der Bewertung zur Verfügung gestellt wurden, in Stichproben zu den zu Grunde liegenden Mietverträgen abgestimmt. Des Weiteren haben wir einen Vergleich der wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten und den Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen für Immobilien zu uns verfügbaren Informationen aus externen Datenbanken durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie in Stichproben vorgenommen. Hierzu haben wir

analysiert, ob die Entwicklung der Wertetreiber (z. B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Konzernanhang (Abschnitt E.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“) und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (Abschnitt 2.2 „Geschäftsverlauf“) gemachten Angaben über die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die in Abschnitt „Corporate Governance“ enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289 f Abs. 2 i. V. m. § 315 d HGB und die Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie die in Abschnitt „Versicherung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens gem. § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB, § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB“ des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Versicherung.

Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dem entsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;

- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

WCM

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 6. Juni 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 4. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 erstmals als Abschlussprüfer der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Stefanie Kreninger.

Berlin, 19. März 2019

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kreninger

Wirtschaftsprüferin

Przymusinski

Wirtschaftsprüfer