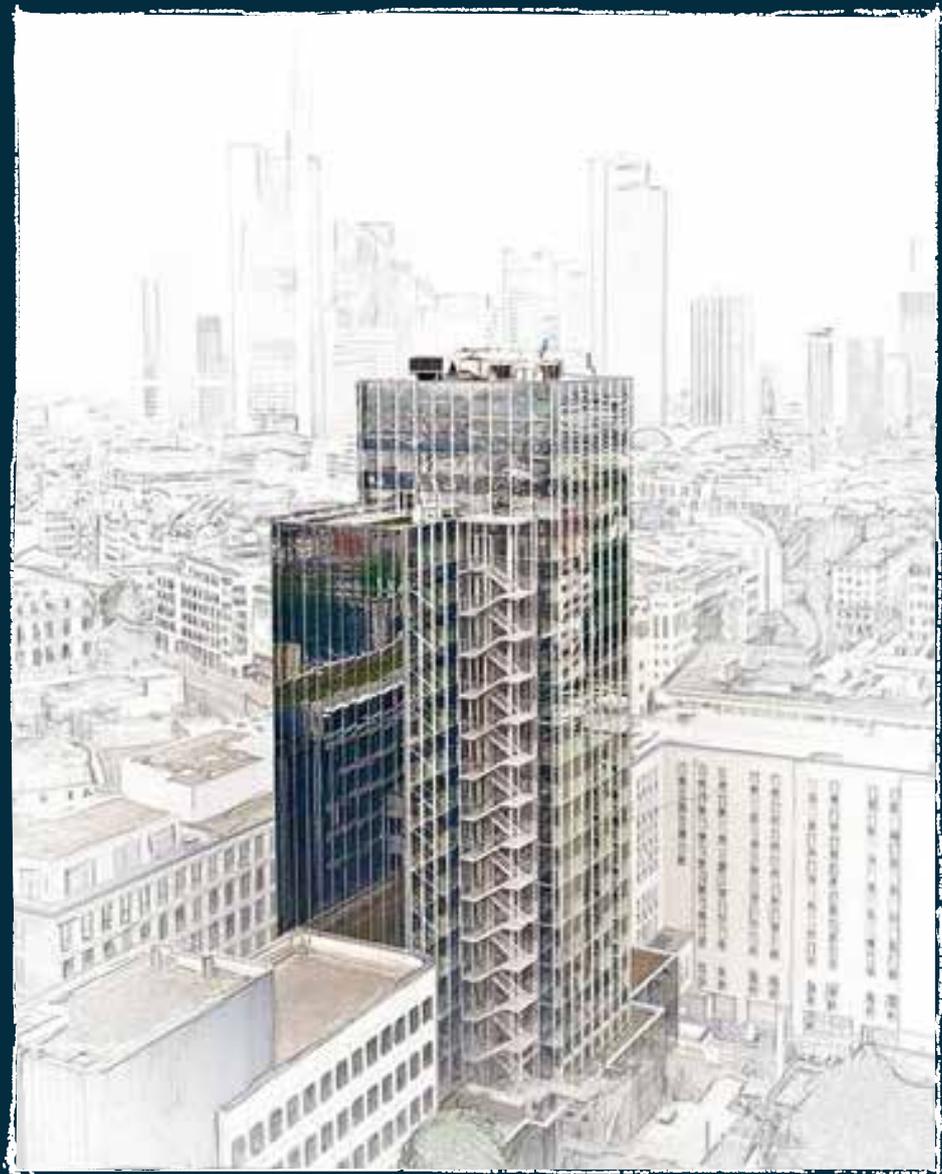


HALBJAHRESBERICHT 2017



WCM

Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN	in TEUR nach IFRS	1. JANUAR - 30. JUNI 2017	1. JANUAR - 30. JUNI 2016	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG %
Umsatzerlöse aus der Vermietung		22.687	15.442	7.245	46,9
Ergebnis aus der Vermietung		20.829	14.321	6.509	45,4
Konzernergebnis		16.975	13.372	3.603	26,9
FFO I		11.505	8.301	3.204	38,6
FFO I je Aktie (in EUR)		0,08	0,07	0,01	24,3
FFO II		11.505	9.100	2.405	26,4
FFO II je Aktie (in EUR)		0,08	0,08	0,00	0,0
EPRA Ertrag		5.249	1.509	3.740	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert		0,10	0,11	-0,01	-9,1
Ergebnis je Aktie, verwässert		0,10	0,11	-0,01	-9,1

BILANZKENNZAHLEN	in TEUR	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG %
Gesamtimmobilienportfolio		800.999	662.073	138.926	21,0
Bilanzsumme		869.548	710.273	159.275	22,4
Eigenkapital ¹⁾		342.154	315.933	26.221	8,3
Finanzverbindlichkeiten		479.505	361.864	117.641	32,5
Net Loan-to-Value (LTV), %		56,2	53,1	3,1	5,8
EPRA NAV		376.907	345.366	31.541	9,1
EPRA NAV je Aktie (in EUR)		2,81	2,62	0,19	7,3
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)		2,55	2,39	0,16	6,7

¹⁾ Inkl. Minderheitenanteile

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Anzahl Immobilien	57	53
Vermietbare Fläche	426.198 m ²	324.031 m ²
Annualisierte Mieteinnahmen in Mio. EUR	47,5	38,3
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in Prozent	5,1	5,1
EPRA Leerstandsrate in Prozent	4,5	3,8
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,8	8,9
Durchschnittl. Zinssatz der Immobilienkredite in Prozent	1,9	2,0

Nach Segmenten zum 30. Juni 2017	BÜRO	EINZELHANDEL
Anzahl Immobilien	12	45
Vermietbare Fläche	113.985 m ²	312.213 m ²
Annualisierte Mieteinnahmen in TEUR	18.247	29.261
EPRA Leerstandsrate in Prozent	6,3	3,5
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,6	7,9

INHALT

Brief des Vorstands	04
Das Portfolio der WCM	06
Kennzahlen nach EPRA	11
WCM am Kapitalmarkt	16
Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2017	19
Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017	29
Verkürzter Anhang zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017	35
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	46
Finanzkalender, Impressum und Kontakt	47

BRIEF DES VORSTANDS



Stavros Efremidis / Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer / Vorstand

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,**

das erste Halbjahr 2017 war für die WCM AG („WCM“) mit einem weiteren Meilenstein in der wahrlich nicht ereignisarmen Unternehmensgeschichte verbunden: Die TLG IMMOBILIEN AG („TLG“) hat den Aktionären der WCM ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot unterbreitet. Verbunden mit umfangreichen Kostensynergien eröffnet sich damit die Möglichkeit, gemeinsam eine führende deutsche Plattform für Gewerbeimmobilien zu schaffen.

Vorstand und Aufsichtsrat von WCM bewerten in einer gemeinsamen Stellungnahme die Ziele des Angebots als positiv für unser Unternehmen, stufen die Konditionen als fair und angemessen ein und empfehlen unseren Aktionären die Annahme des Angebots.

Das Angebot der TLG ist Ausdruck der fortschreitenden Marktkonsolidierung auch bei deutschen Gewerbeimmobilien und es unterstreicht die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens. Dadurch ist WCM attraktiv für einen Übernehmer geworden. So attraktiv, dass auf Basis des angebotenen Umtauschverhältnisses von 4 TLG-Aktien für 23 WCM-Aktien zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sowohl eine Prämie auf den Börsenkurs als auch auf den Net Asset Value der WCM angeboten wurde.

Nur gut 30 Monate nach dem operativen Neustart als reiner Gewerbeimmobilien-Bestandshalter sieht die Bilanz der WCM zur Jahresmitte 2017 wie folgt aus: Notiert im Prime Standard, vertreten im SDAX, erfolgreicher Aufbau eines hoch profitablen

Immobilienportfolios von gut EUR 800 Mio., Übernahmeangebot der TLG. Unser Unternehmen hat sich bestens positioniert und ist auch als Teil der TLG gut für die Zukunft gerüstet.

Unsere erfolgreiche operative Entwicklung haben wir im ersten Halbjahr 2017 fortgesetzt. Unser Immobilienbestand hat um 21 Prozent an Wert gewonnen. Dazu hat der Erwerb von vier Einzelhandelszentren in Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt und Thüringen ebenso beigetragen, wie unser Asset Management. Entsprechend stiegen auch unsere Umsatzerlöse aus Vermietung um 46,9 Prozent auf EUR 22,7 Mio. Die Funds from Operations (FFO I) verbesserten sich im 1. Halbjahr 2017 um 38,6 Prozent auf EUR 11,5 Mio. Unser Konzernergebnis legte – trotz einmaliger Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der TLG – um 26,9 Prozent auf EUR 17,0 Mio. zu. Unser EPRA-Net Asset Value (NAV) lag zum 30. Juni 2017 bei EUR 377 Mio. Mit diesen Zahlen sind wir zufrieden.

Auf Basis des positiven ersten Halbjahres sind wir zuversichtlich, diesen Trend auch im Gesamtjahr wie geplant fortsetzen zu können. Für unser Unternehmen erwarten wir 2017 insgesamt Mieteinnahmen von EUR 42 - 44 Mio. und FFO I von EUR 23 – 24 Mio.

Wir sind zuversichtlich, dass der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt aktuell und auch langfristig über sehr gute Perspektiven verfügt. Wir möchten uns bei unseren Mitarbeitern und Partnern dafür bedanken, dass sie in den vergangenen Jahren effizient und mit Herzblut dazu beigetragen haben, diese Potenziale zu heben und damit die Erfolgsstory der WCM im Jahr 252 nach der Gründung und im Jahr drei nach dem operativen Neustart weiter geschrieben haben. In den kommenden Monaten warten weitere Herausforderungen auf unser Unternehmen. Wir sind zuversichtlich, sie zu meistern.

Frankfurt am Main, 14. August 2017

Herzlichst,



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

DAS PORTFOLIO DER WCM



Bonn

Graurheindorferstraße 179a

Das Portfolio der WCM hat sich auch in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres positiv weiterentwickelt. Allerdings gab es im zweiten Quartal vor dem Hintergrund des Übernahmeangebotes der TLG keine neuen Akquisitionen. Nach dem starken Ausbau im vergangenen Jahr wurde mit einem ‚Closing‘ und einem Zukauf das Portfolio jedoch noch im ersten Quartal weiter optimiert. Die Zugänge beliefen sich hinsichtlich des ‚ Closings‘ auf ein Einzelhandels-Portfolio bestehend aus drei

Standorten in Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg. Der Zukauf betraf ein Fachmarktzentrum in Jena. Durch diese strategischen Zukäufe wurde die Portfolio-Gewichtung etwas zu Gunsten der Einzelhandels-Objekte verschoben. Bei dem genannten Fachmarktzentrum bestehen zudem Potenziale, durch aktives Asset Management Mietverträge zu verlängern, wodurch sich zusätzliche Werte heben lassen.



PORTFOLIO „MIA“, BESTEHEND AUS DEN OBJEKTEN IN ELLWANGEN, HALLE UND SCHÖNEBECK

IMMOBILIENTYP:	Fachmarktzentren
MARKTWERT:	EUR 113,1 Mio.
MIETEINNAHMEN:	EUR 7,9 Mio.
BRUTTOANFANGSRENDITE:	6,9 %
MIETFLÄCHE:	89.865 m ²
RESTLAUFZEIT 06/2017:	5,2 Jahre
STRATEGIE:	Value-add (Verlängerung/ Neuabschluss Mietverträge)

Diese Transaktionen verdeutlichen erneut, dass WCM erfolgreich am Immobilienmarkt agiert und das Portfolio zu attraktiven Konditionen ergänzen kann.

Im Asset Management konnten in den ersten sechs Monaten weitere Mietverträge prolongiert oder neu abgeschlossen werden. Die EPRA Leerstandsrate



KARL-MARX-ALLEE 20, 07747 JENA

IMMOBILIENTYP:	Fachmarktzentrum
MARKTWERT:	EUR 20,8 Mio.
MIETEINNAHMEN:	EUR 1,4 Mio.
BRUTTOANFANGSRENDITE:	7,1 %
MIETFLÄCHE:	12.303 m ²
RESTLAUFZEIT 06/2017:	4,6 Jahre
STRATEGIE:	Value-add (Verlängerung/ Neuabschluss Mietverträge)

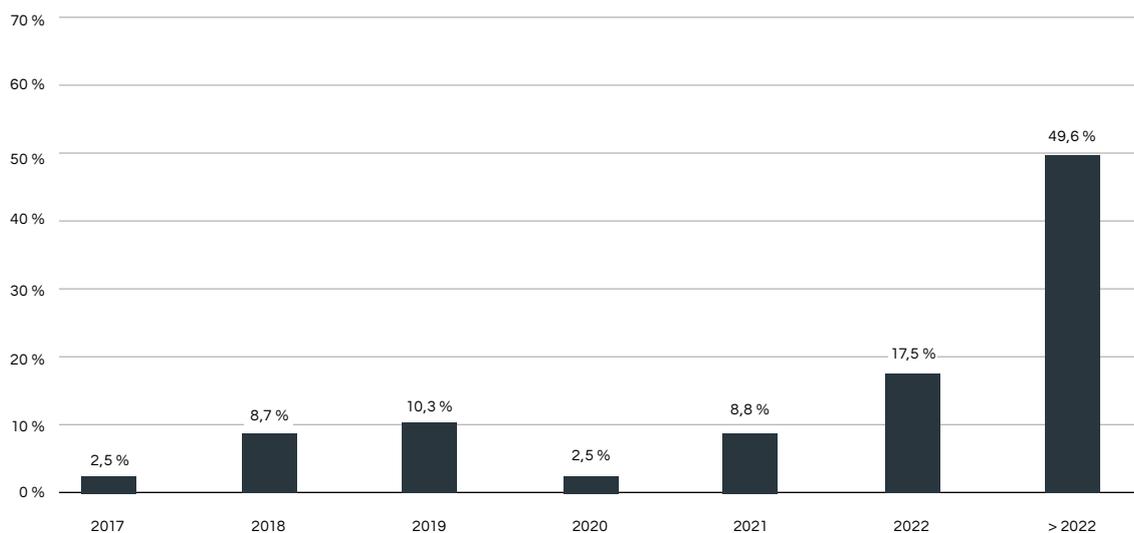
liegt bei niedrigen 4,5 Prozent. In einem sogenannten Like-for-like Vergleich konnte die annualisierte Miete im Vergleich zum ersten Quartal stabil gehalten werden (+0,1 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr konnte die annualisierte Miete um 0,4 Prozent verbessert werden, was die Qualität des Portfolios unterstreicht.

Neben den Portfoliobewegungen haben sich die weiteren Kennzahlen der Gesellschaft positiv entwickelt:

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Anzahl Immobilien	57	53
Vermietbare Fläche	426.198 m ²	324.031 m ²
Annualisierte Mieteinnahmen in TEUR	47,5	38,3
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in Prozent	5,1	5,1
EPRA Leerstandsrate in Prozent	4,5	3,8
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,8	8,9
Durchschnittl. Zinssatz der Immobilienkredite in Prozent	1,9	2,0
Nach Segmenten zum 30. Juni 2017		
	BÜRO	EINZELHANDEL
Anzahl Immobilien	12	45
Vermietbare Fläche	113.985 m ²	312.213 m ²
Annualisierte Mieteinnahmen in TEUR	18.247	29.261
Marktwert in TEUR	357.350	443.649
Bruttoanfangsrendite in Prozent	5,1	6,6
Durchschnittsmiete in EUR/m ²	13,46	8,13
EPRA Leerstandsrate in Prozent	6,3	3,5
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,6	7,9

Die WCM besitzt mit dem aktuellen Portfolio und der langen Restmietlaufzeit ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zum Wettbewerb. Dies bietet eine optimale Basis für weiteres Wachstum.

% - ANTEIL DER MIETAUSLÄUFE AN DER GESAMTMIETE



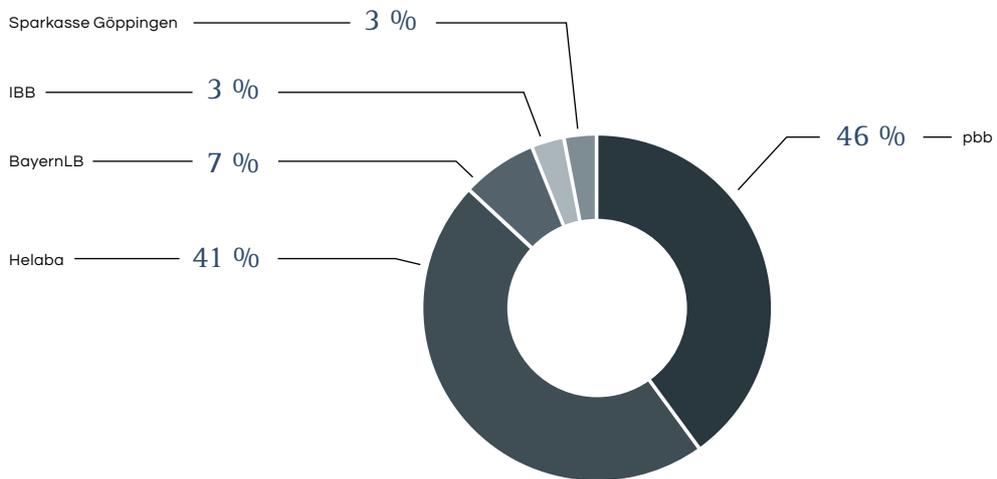
Die aktuelle Mieterstruktur unterstreicht die konsequente Umsetzung der WCM-Strategie, die auf die erfolgreiche Realisierung von Opportunitäten sowohl im Büro- wie auch im Einzelhandelssegment setzt.

MIETER	MIETEINNAHMEN € Mio.	NKM in %	WALT in Jahren
EDEKA	8,1	17,0	12,5
Kaufland	6,7	14,0	6,4
Land Hessen	3,6	7,5	22,3
OBI Baumärkte	2,3	4,9	13,1
Randstadt Deutschland	1,8	3,7	3,4
PSI AG	1,6	3,4	4,8
General Electric Deutschland	1,6	3,3	4,2
Toom Baumarkt	1,2	2,4	2,0
DuPont de Nemours	1,1	2,3	4,7
Kombiverkehr	0,8	1,7	1,5
Top 10 Mieter	28,6	60,2	9,8
Sonstige	18,9	39,8	4,8
Gesamt	47,5	100,0	7,8

Die Finanzierung des Portfolios ist langfristig ausgerichtet. Zum Stichtag beläuft sich die durchschnittliche Zinsbindung des Darlehensportfolios auf 5,1 Jahre und nutzt dabei das derzeit günstige Marktzinsniveau aus, was zu einem durchschnittlichen Konzernzinssatz von 1,9 Prozent erfolgte. Die durchschnittliche Tilgungsrate auf das Gesamtportfolio liegt bei 1,9 Prozent. Die

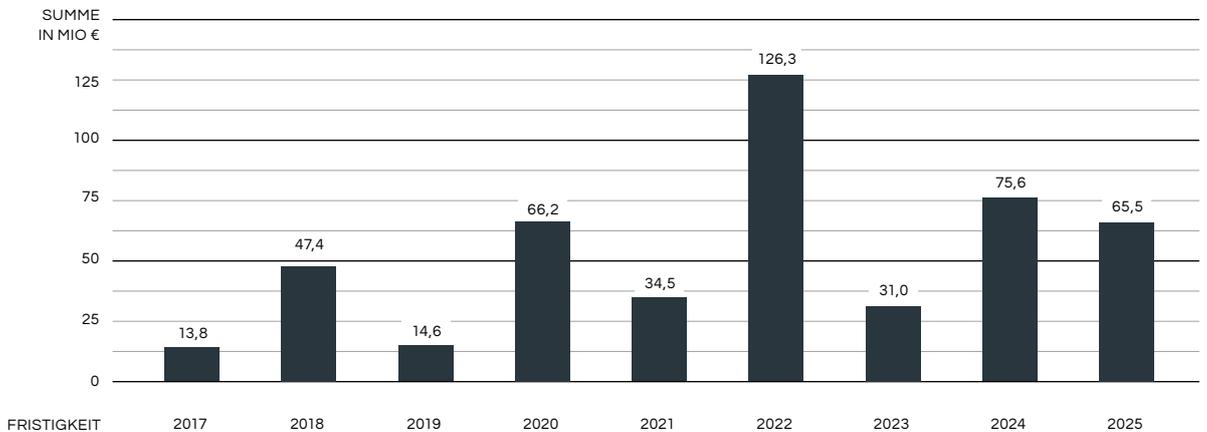
WCM arbeitet mit den führenden immobilienfinanzierenden Banken in Deutschland zusammen. Der Anteil der Darlehen mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren beträgt 68 Prozent. Der Anteil der Kredite mit variabler Verzinsung beträgt 31 Prozent. Der Bankenspiegel der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

BANKENSPIEGEL



Der Finanzierungsbedarf der Gesellschaft stellt sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

**REFINANZIERUNGSBEDARF
(RESTSCHULD ZUM ZEITPUNKT DER ENDFÄLLIGKEIT/ZINSBINDUNGENSENDE)**



Auch die Fälligkeiten beim Refinanzierungsbedarf spiegeln eine ausgewogene Struktur der Finanzierung des Portfolios wider. Wesentliche Fälligkeiten verteilen

sich auf einen längeren Zeitraum und reduzieren so das Risiko für die Gesellschaft.

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation, die die Interessen der europäischen Immobilienunternehmen vertritt. Der 1999 gegründete Verband mit Sitz in Brüssel hat Empfehlungen ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen sollen. Zur besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften und zur Präsentation immobilienwirtschaftlicher Besonderheiten hat die EPRA einen

Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung über die IFRS hinaus geschaffen.

Die WCM ist seit Anfang 2016 Mitglied der Organisation und hat das Ziel, alle Auflagen für die regulatorischen und berichtspflichtigen Kennzahlen umzusetzen. Bei der Berechnung der Kennzahlen werden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuellen Version verwendet.

Für das 1. Halbjahr 2017 ergeben sich folgende Kennzahlen:

ÜBERSICHT DER EPRA KENNZAHLEN	in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
EPRA NAV		376.907	334.937
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)		2,81	2,54
EPRA Ertrag		5.249	1.509
EPRA Ertrag pro Aktie (in EUR)		0,04	0,01
EPRA NNNAV		342.154	288.342
EPRA Nettoanfangsrendite (NIY) in Prozent		5,1	5,3
EPRA Leerstandsrate in Prozent		4,5	4,1

Eschborn

Helfmann-Park 8 -10



Frankfurt am Main

Bleichstraße 64-66



EPRA ERTRAG

Der EPRA Ertrag ist eine Methode zur Berechnung des Betriebsergebnisses einer Immobiliengesellschaft, die ihre Einnahmen zum Großteil aus der Bewirtschaftung von Immobilien erzielt. Basis für die Berechnung ist das IFRS-Ergebnis vor Minderheiten, das um einige nach EPRA definierte Positionen bereinigt wird. Um die Vergleichbarkeit

zu gewähren, werden insbesondere Fair-Value-Gewinne, Immobilienverkäufe und nicht immobilien-spezifische Ein- sowie Ausgaben herausgerechnet und um Minderheiten angepasst. Des Weiteren werden Einmaleffekte sowie zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge bei dem EPRA Ertrag nicht herausgerechnet.

EPRA ERTRAG	in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Konzernergebnis		16.975	13.372
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-16.209	-14.158
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		0	-799
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA Anpassungen		4.829	3.771
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen		-346	-677
EPRA Überschuss		5.249	1.509
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Periode (in T)		135.509	121.328
EPRA Überschuss pro Aktien (EUR)		0,04	0,01

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

Der EPRA NAV ist eine Kennzahl zur Ermittlung des tatsächlichen Substanzwertes einer Immobiliengesellschaft und entspricht einem Netto-Inventarwert nach Ansatz der Immobilie mit dem beizuliegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Basis

dieser Kennzahl ist daher die Annahme, dass sich die Immobilien im langfristigen Besitz der Gesellschaft befinden und nicht zeitnah verkauft werden. Herausgerechnet werden daher passive latente Steuern auf Neubewertungen der gehaltenen Immobilien. Zudem werden Finanzinstrumente, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden, nicht berücksichtigt.

EPRA NET ASSET VALUE (NAV) in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Verwässertes Eigenkapital (nach Ausübung von Optionen und Wandelanleihen)	342.154	309.605
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien nach IAS 2	0	810
Passive latente Steuern auf Immobilien	34.753	24.522
EPRA Net Asset Value (NAV)	376.907	334.937
Anzahl der Aktien inkl. Ausübung der Pflichtwandelanleihe	134.028	131.965
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)	2,81	2,54

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der EPRA Triple NAV basiert auf der gleichen Berechnungsmethode wie der EPRA NAV. Die Kennzahl umfasst jedoch den Zeitwert der passiven latenten Steuern, Verbindlichkeiten und Finanzierungsinstrumente. Der EPRA Triple NAV kann als

stichtagsbezogener Substanzwert einer Immobiliengesellschaft betrachtet werden.

Der Marktwert der Kreditverbindlichkeiten wurde zum Halbjahr nicht neu berechnet.

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV) in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
EPRA Net Asset Value (NAV)	376.907	334.937
Marktwert der Kreditverbindlichkeiten	0	-22.073
Latente Steuern	-34.753	-24.522
EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)	342.154	288.342
Anzahl der Aktien inkl. Ausübung der Pflichtwandelanleihe	134.028	131.965
EPRA Triple Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)	2,55	2,18

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) ist eine Kennzahl für die Rendite auf Basis jährlicher Mieterträge. Abgezogen werden die nicht umlegbaren Betriebskosten, wie zum Beispiel

Erbbauzinsen, Servicegebühren etc., geteilt durch den Bruttomarktwert des Portfolios inklusive aller Transaktionskosten, die vier Prozent des Marktwertes entsprechen.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE (NIY)	in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		798.929	574.989
Marktwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien (inkl. Anteilen an Joint Venture Unternehmen)		2.070	1.390
Netto-Marktwert des Immobilienportfolios		800.999	576.379
Transaktionskosten		32.040	25.456
Brutto-Marktwert des Immobilienportfolios		833.039	601.835
Annualisierte Mieteinnahmen		47.507	33.725
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung		-5.076	-2.037
Annualisierte Netto-Mieteinnahmen		42.431	31.688
EPRA Nettoanfangsrendite in Prozent		5,1	5,3





Straubing

Hebbelstraße 148

EPRA LEERSTAND

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der Marktmiete der leerstehenden Immobilien zur Marktmiete des Portfolios. Die

Kennzahl ermöglicht eine Aussage zu dem wirtschaftlichen Leerstand eines Portfolios.

EPRA LEERSTAND in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Marktmiete für Leerstand	2.178	1.456
Marktmiete Gesamt	48.360	35.182
EPRA Leerstandsquote in Prozent	4,5	4,1

WCM AM KAPITALMARKT

Im ersten Halbjahr 2017 haben sich die erfolgreiche Geschäftsentwicklung und die gute Stimmung am deutschen Immobilienmarkt positiv auf den Kurs der WCM-Aktie ausgewirkt. Die Aktie verbuchte in den ersten sechs Monaten 2017 ein Kursplus von rund 22 Prozent und entwickelte sich damit signifikant besser als beispielsweise der DAX und der SDAX. Die positive operative Performance, die weitere Optimierung des Portfolios und auch das Übernahmeangebot der TLG IMMOBILIEN AG (TLG) für die Aktien der WCM AG hatten zur Folge, dass die WCM-Aktie sowohl von privaten wie auch von institutionellen Aktionären noch stärker wahrgenommen wurde, was sich auch in deutlich gestiegenen Umsätzen an der Börse widerspiegelte.

Der deutsche Aktienindex konnte im ersten Halbjahr vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Entwicklung in der Eurozone und der anhaltenden Niedrigzinspolitik der europäischen Zentralbank (EZB) an seine Kursgewinne vom Jahresende 2016 anknüpfen. Neben den positiven Impulsen für die Aktienmärkte nach dem Amtsantritt des US-Präsidenten Donald Trump und der damit verbundenen Hoffnung auf weitreichende Infrastrukturprojekte und Konjunkturprogramme, wurde der Wahlsieg von Emmanuel Macron positiv von den Märkten aufgenommen. Der DAX markierte am 19. Juni 2017 auf Schlusskursbasis mit 12.888,95 Punkten ein neues Jahreshoch. Am letzten Handelstag des Halbjahres schloss der Index bei 12.325,12 Punkten – ein Plus von rund 7,4 Prozent zum Ultimo 2016. Sorgen über eine baldige Abkehr der sehr lockeren Geldpolitik der EZB hatten den Index vor dem Ende des ersten Halbjahres belastet. Der Auswahlindex SDAX ging am 30. Juni 2017 mit 10.846,67 Punkten aus dem Handel – ein Plus von rund 14 Prozent.

Nachdem die WCM-Aktie zum Ultimo 2016 den Handel mit EUR 2,61 beendet hatte, kletterte sie in den ersten sechs Monaten kontinuierlich auf EUR 3,18 zum 30. Juni 2017. Ihren höchsten Kurs auf Xetra erreichte sie am 10. Mai 2017 bei EUR 3,50. Sie reagierte damit auf die gemeinsame Ankündigung der WCM AG und der TLG, mit einem Unternehmenszusammenschluss eine Gewerbeimmobiliengesellschaft mit einem kombinierten Portfolio im Wert



Frankfurt am Main

Bleichstraße 64-66

von rund EUR 3 Mrd. zu formen. Im ersten Halbjahr lag das Jahrestief bei EUR 2,70 (jeweils auf Basis der Schlusskurse), das am 4. Januar 2017 markiert wurde. Bei der Marktkapitalisierung verzeichnete WCM einen Anstieg von EUR 344,4 Mio. zum 30. Dezember 2016 auf nunmehr EUR 426,2 Mio. per 30. Juni 2017.

Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich pro Tag 352.013 Aktien der WCM AG an allen deutschen Börsenplätzen gehandelt. Rund 90 Prozent entfielen dabei auf das elektronische Handelssystem XETRA mit durchschnittlich 316.811 gehandelten Aktien pro Tag.



Im Februar baute die WCM AG ihren Immobilienbestand durch den Kauf eines Fachmarktzentrums in Jena weiter aus. Die Finanzierung fand teilweise mittels einer Pflichtwandelanleihe statt, die zum Bezug von 2.063.000 WCM Aktien zum Kurs von EUR 2,90/Aktie berechnete. Am 31. Mai wurde diese Anleihe gewandelt und die Aktien bezogen, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 134.027.552 erhöhte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der WCM AG für das Geschäftsjahr 2016, die am 4. Juli dieses Jahres stattfand, wurden alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit von mindestens 98,80 Prozent

gebilligt. Es waren 57,52 Prozent des Grundkapitals vertreten. Unter anderem wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,10 je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Der Zusammenschluss mit der TLG stieß ebenfalls auf ein positives Echo seitens der Aktionäre.

Die Aktionärsstruktur der WCM AG stellte sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar: Die DIC Asset AG hielt zuletzt einen Anteil von 24,8 Prozent. Der Streubesitz lag bei 75,2 Prozent. Neben dem Vorstandsvorsitzenden Stavros Efremidis, der 2,5 Prozent der WCM-Aktien besitzt, liegen 4 Prozent bei Karl Ehlerding, Mitglied des Aufsichtsrats der WCM AG.

Die Aktionäre John F. Ehlerding und Karl P. Ehlerding halten 4,7 respektive 4,5 Prozent.

Als Designated Sponsor für die WCM-Aktie fungieren HSBC Trinkaus & Burkhardt AG, Oddo Seydler Bank AG und equinet Bank AG. Die Gesellschaft hat zudem im ersten Halbjahr 2017 regelmäßig und intensiv mit institutionellen Investoren, Privatanlegern, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse kommuniziert. Aktuelle Research-Reports liegen vor vom Bankhaus Berenberg, Equinet, First Berlin, M.M. Warburg, Oddo Seydler und SRC Research. Die Kursziele der im ersten Halbjahr 2017 veröffentlichten Studien lagen dabei mit EUR 3,25 bis EUR 3,45 deutlich über dem Aktienkurs an der

Börse. Diese Empfehlungen und jüngsten Studien sind auf der Investor-Relations-Website von WCM verfügbar. Auch die Finanzpresse hat im vergangenen Jahr umfangreich über die WCM AG berichtet und in zahlreichen Artikeln die fortgesetzte positive Entwicklung herausgestellt. Zudem wurde die WCM-Aktie von mehreren renommierten Börsenmedien zum Kauf empfohlen.

Die WCM-Aktie notiert im Regulierten Markt und seit August 2015 im höchsten Transparenzlevel der Deutschen Börse, dem Prime Standard. Seit 21. Dezember 2015 ist WCM zudem im Auswahlindex SDAX vertreten.



DATEN ZUR WCM-AKTIE

Branche:	Gewerbeimmobilien
WKN / ISIN:	A1X3X3 / DE000A1X3X33
Börsenkürzel:	WCMK
Grundkapital:	134.027.552 EUR
Anzahl Aktien:	134.027.552 Stück
Hoch / Tief 1. Halbjahr 2017	3,50 / 2,70 EUR
Schlusskurs 30. Juni 2017	3,18 EUR
Schlusskurs 30. Dezember 2016	2,61 EUR
Marktkapitalisierung 30. Juni 2017	426,2 Mio. EUR
Marktkapitalisierung 30. Dezember 2016	344,4 Mio. EUR
Marktsegment:	Prime Standard
Indizes:	SDAX, CDAX, DIMAX, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe
Designated Sponsor:	Oddo Seydler Bank AG, equinet Bank AG und HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2017

Gesamtwirtschaftliche Lage und Lage der Deutschen Immobilienwirtschaft	20
Geschäftsverlauf	21
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	24
Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Firmen	28
Nachtragsbericht	28
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	28

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND LAGE DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs im 2. Quartal 2017 kräftig fort. Der Index des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung („DIW“) liegt im Juni 2017 bei 104 Punkten – deutlich über der 100 Punkte-Marke, die ein durchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaftsleistung anzeigt. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte gegenüber dem Vorquartal um 0,5 Prozentpunkte zulegen. Ähnliche Wachstumsperspektiven werden auch für das 3. Quartal erwartet. Die derzeit hohen Zuwächse wird die deutsche Wirtschaft nicht auf Dauer halten können. Die Impulse vom verarbeitenden Gewerbe, vor allem aus dem Dienstleistungsbereich, werden wohl künftig etwas schwächer ausfallen als zuletzt. Die Nachfrage nach deutschen Produkten aus dem Ausland entwickelt sich nach wie vor positiv, der private Verbrauch dürfte sich allerdings angesichts stärker ansteigender Preise etwas abschwächen. Auf dem Arbeitsmarkt ist ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Im März 2017 lag diese auf Deutschlandebene bei 6,0 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank diese um 0,5 Prozentpunkte. Die Konjunkturerwartung legte leicht zu, während sich die Einkommenserwartung kurzfristig wie auch im Jahresvergleich etwas eingetrübt hat.

In Bezug auf die Immobilienbranche können sich Auswirkungen des Brexits ergeben, die zu einem Anstieg der Nachfrage nach deutschen Immobilien führen und somit mittel- bis langfristig positive Auswirkungen haben könnten.

Die seit etwa einem Jahr erwartete Eintrübung der Finanzierungsbedingungen ist bisher nicht in spürbarem Umfang eingetreten. Zwar gab es für die Kredit- und Kapitalmärkte bei der EZB-Ratssitzung im Juni 2017 leichte Anzeichen für einen allmählichen Ausstieg aus der nach wie vor äußerst expansiven Geldpolitik. Die Anleihekäufe werden bis Ende des Jahres 2017 aber in unverminderter Höhe fortbestehen und auch der Leitzins bei null bleiben. Die Zinskurve hat sich im Bereich der langfristigen

Zinseinstände rund 50 Basispunkte vom bisher niedrigsten Stand Ende 2016 nach oben bewegt.

Laut JLL ist der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt mit ungebremster Dynamik ins 1. Quartal 2017 gestartet. Das Transaktionsvolumen der ersten drei Monate lag bei insgesamt EUR 12,6 Mrd. Das ist das volumenmäßig beste jemals dokumentierte Quartal zu einem Jahresauftakt und gleichbedeutend mit einem Plus gegenüber dem 1. Quartal 2016 von fast 60 Prozent.

Das Vermietungsergebnis bei Büros in den deutschen Hochburgen entwickelt sich in 2017 positiv. Von Januar bis März wurden in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zusammen fast eine Million Quadratmeter vermietet oder an Eigennutzer verkauft. Der Büroflächenleerstand ist in allen Big 7-Märkten weiter gesunken. Die leerstehenden Flächen entsprechen einer Leerstandsquote von 5,3 Prozent. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten steigen weiter an. Das Plus von 4,8 Prozent der Spitzenmieten gegenüber dem 1. Quartal 2016 ist der zweitstärkste Anstieg seit 2007. Der Anstieg der Durchschnittsmieten bewegt sich voraussichtlich leicht über dem prozentualen Zuwachs der Spitzenmieten.

Mit einer vermittelten Fläche von 126.500 m² und 244 Mietvertragsabschlüssen startet die Einzelhandelsbranche ebenfalls positiv in das Vermietungsjahr 2017. Verglichen mit dem 1. Quartal 2016 lag die vermittelte Fläche um rund 4 Prozent höher. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen deutscher Städte haben vielerorts zum Ende des Jahres 2016 ihren vorübergehenden Höhepunkt erreicht. Im Verlauf des 1. Halbjahres 2017 erwartet JLL für den Durchschnitt von 185 untersuchten deutschen Einzelhandelsmärkten einen leichten Rückgang der Spitzenmiete von 1,7 Prozent gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr. Auch für die Big 10 wird die durchschnittliche Spitzenmiete erstmals seit 2004 mit -1,0 Prozent leicht rückläufig sein.

GESCHÄFTSVERLAUF

WESENTLICHE EREIGNISSE UND GESCHÄFTSVORFÄLLE

Die TLG hat am 10. Mai 2017 dem Vorstand der WCM ihre Entscheidung zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an alle ausstehenden Aktionäre der WCM zum Erwerb ihrer Aktien mitgeteilt.

Am 27. Juni 2017 hat die TLG eine Angebotsunterlage gemäß §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG veröffentlicht. Danach beabsichtigt TLG im Tausch gegen je 23 eingereichte Aktien der WCM als Gegenleistung vier TLG-Aktien anzubieten. Die neuen Aktien der TLG sind mit einer Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet.

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der WCM haben im Einklang mit ihren gesetzlichen Pflichten zu dem Übernahmeangebot Stellung genommen. Auf Basis der Grundsatzvereinbarung und nach Prüfung der Angebotsunterlage unterstützt die WCM das öffentliche Übernahmeangebot und empfiehlt ihren Aktionären, das Angebot anzunehmen.

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

Das Übernahmeangebot hat, durch verschiedene Kosten wie z. B. Beratungs- und Kosten der verkürzten Laufzeit der Aktienoptionsprogramme, direkte Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017. Mit Fortschritt der Übernahme können sich insbesondere Auswirkungen auf den Bestand der steuerlichen Verlustvorträge und damit der aktiven latenten Steuern ergeben. Wir gehen davon aus, dass ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag in Höhe von EUR 180 Mio. bis EUR 230 Mio. erhalten bleibt.

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

PORTFOLIOTRANSAKTIONEN

Mit Vertrag vom 10. November 2016 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. In den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg wurden drei Einzelhandelszentren im Wege von Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 88.000 m² zu einem Nettokaufpreis von rund TEUR 98.200 erworben. Das Portfolio („MIA I“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von ca. TEUR 7.900 bei einem Vermietungsstand von 92 Prozent und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 5,2 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Bankdarlehen und Eigenmitteln. Das Closing der Transaktion erfolgte am 30. März 2017.

Mit Vertrag vom 16. Februar 2017 hat die WCM ihren Immobilienbestand im Einzelhandelssegment weiter ausgebaut. In Jena wurde ein Einzelhandelszentrum im Wege eines Share Deals mit einer Gesamtmietfläche von rund 12.300 m² zu einem Nettokaufpreis von TEUR 21.000 erworben. Das Portfolio („MIA II“) hat eine annualisierte Nettokaltmiete von ca. TEUR 1.400 bei einem Vermietungsstand von 97 Prozent und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 4,6 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte größtenteils durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe und der Übernahme eines Bankdarlehens in Höhe von EUR 13 Mio. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Februar 2017.

Die Erstkonsolidierung der erworbenen Gesellschaften der Portfolios MIA I und II sind zu den jeweiligen Konsolidierungszeitpunkten vorläufig. Nach Vorlage der endgültigen Werte der Closing-Bilanzen können sich Veränderungen ergeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresabschlusses lagen die endgültigen Fassungen der Closing-Bilanzen noch nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien veräußert.

GESELLSCHAFTEN

Am 29. Dezember 2016 wurde die Sitzverlegung von vier Luxemburger Tochtergesellschaften nach Deutschland beurkundet. Die Eintragung in das deutsche Handelsregister erfolgte zwischen dem 27. Februar und 6. März 2017. Weiterhin wurde für vier holländische Gesellschaften eine Sitzverlegung Ende Juli 2017 nach Deutschland beantragt.

PFLICHTWANDELANLEIHE

Die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios MIA II erfolgte u.a. durch die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe am 16. Februar 2017 im Nennbetrag von TEUR 5.983, die vom Verkäufer, der DIO Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, gezeichnet wurde. Der Coupon der Pflichtwandelanleihe beträgt 1,5 Prozent, mit einer Laufzeit bis zum 31. Mai 2017. Ferner sieht die Pflichtwandelanleihe die Ausgabe von 2,1 Mio. WCM-Aktien zum Ausgabepreis von EUR 2,90/Aktie vor. Die Wandlung erfolgte am 31. Mai 2017.

FINANZIERUNG

Neufinanzierung Landesbank Hessen-Thüringen (Projekt MIA I)

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

**Bayrische Landesbank
(Bestandsfinanzierung Straubing)**

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

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

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

**SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN**

Die Gesellschaft hat 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine

festen Laufzeit von fünf Jahren und enden beide am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen noch netto TEUR 583.

Für eine verbleibende Laufzeit zwischen einem und knapp drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht noch eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 69. Die dazugehörige Kfz-Steuer beträgt TEUR 2.

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

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

Die Konzernertragslage stellt sich im ersten Halbjahr 2017 wie folgt dar:

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Ergebnis aus der Vermietung	20.829	14.321
Ergebnis aus der Veräußerung	0	799
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge	-10.727	-9.010
Betriebliche Erträge (EBITDA)	10.102	6.110
Abschreibungen	-121	-666
Betriebsergebnis (EBIT)	9.981	5.443
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	16.209	14.158
Finanzergebnis	-4.617	-3.716
Ergebnis vor Steuern (EBT)	21.573	15.885
Ertragsteuern	-4.598	-2.513
Periodenergebnis	16.975	13.372

Das Konzernperiodenergebnis ist im Wesentlichen aufgrund des höheren Immobilienbestandes gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum angestiegen. Weiterhin haben positive Bewertungseffekte zu dem deutlichen Ergebnisanstieg beigetragen. Hingegen haben Einmal- und Sondereffekte das Konzernergebnis belastet.

Nach Abzug von Einmal- und Sondereffekten sowie dem Bewertungsergebnis ergibt sich folgendes bereinigtes Konzernergebnis:

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Ergebnis vor Steuern (EBT)	21.573	15.885
Einmalaufwendungen	4.284	3.183
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-16.209	-14.158
Sonstige zahlungsunwirksame Sondereffekte	1.735	3.651
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	11.384	8.562

Die Einmalaufwendungen umfassen im Wesentlichen Transaktions- und Marktsondierungskosten die in Verbindung mit dem Erwerb und der Finanzierung von Immobilien bzw. Gesellschaften standen sowie Kosten im Zusammenhang mit der TLG Transaktion.

Weiterhin enthalten sind die nicht zahlungswirksamen Aufwendungen für das Aktienoptionsprogramm sowie für Darlehensamortisationen.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die maßgebliche Kennzahl FFO für das erste Halbjahr 2017 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Periodenergebnis	16.975	13.372
Verkaufsergebnis	0	-799
Abschreibungen	121	666
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-16.209	-14.158
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	1.735	3.651
Latente Steuern	4.598	2.385
Einmalaufwendungen	4.284	3.183
FFO I ohne Verkaufsergebnis (vor Minderheiten)	11.505	8.301
FFO II mit Verkaufsergebnis (vor Minderheiten)	11.505	9.100
Durchschnittlich ausgegebene Aktien der Periode (Tausend Stück)	135.509	121.328
FFO I je Aktie (EUR)	0,08	0,07
FFO II je Aktie (EUR)	0,08	0,08

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30. JUNI 2017	%	31. DEZEMBER 2016	%
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	2.070	0,2	0	0,0
Übriges kurzfristiges Vermögen	21.676	2,5	21.721	3,1
Zahlungsmittel	29.702	3,4	10.013	1,4
Summe kurzfristige Vermögensgegenstände	53.447	6,1	31.734	4,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	798.929	91,9	662.073	93,2
Aktive latente Steuern	6.018	0,7	5.523	0,8
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	11.154	1,3	10.943	1,5
Summe langfristige Vermögensgegenstände	816.101	93,9	678.539	95,5
Bilanzsumme	869.548	100,0	710.273	100,0
Finanzverbindlichkeiten	61.934	7,1	22.169	3,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	27.936	3,2	17.830	2,5
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	89.870	10,3	39.999	5,6
Finanzverbindlichkeiten	417.571	48,0	339.695	47,8
Passive latente Steuern	19.953	2,3	14.646	2,1
Summe langfristige Verbindlichkeiten	437.524	50,3	354.341	49,9
Eigenkapital	342.154	39,3	315.933	44,5
Bilanzsumme	869.548	100,0	710.273	100,0

Die wesentliche Bilanzposition stellen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien dar. Diese haben sich durch Ankäufe (TEUR 122.717) sowie durch Aufwertungen (TEUR 16.209) erhöht. Gegenläufig wirkt sich die Umgliederung einer zum Verkauf vorgesehenen Immobilie aus (TEUR 2.070).

Das Eigenkapital hat sich wesentlich durch die zum 16. Februar 2017 ausgegebene und zum 31. Mai 2017 gewandelte Pflichtwandelanleihe sowie aufgrund des positiven Halbjahresergebnisses erhöht. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 39 Prozent.

Der LTV (net) verblieb zum 30. Juni 2017 auf stabilem Niveau:

in TEUR	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Finanzverbindlichkeiten	479.505	361.864
abzüglich Zahlungsmittel	-29.702	-10.013
Nettoverschuldung	449.803	351.851
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	798.929	662.073
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	2.070	0
Summe Immobilienvermögen	800.999	662.073
LTV (net), %	56,2	53,1

Der durchschnittliche Konzernzinssatz der Bankdarlehen beträgt zum 30. Juni 2017 rund 1,9 Prozent. Rund 30,8 Prozent der Darlehen sind variabel verzinslich.

Für das erste Halbjahr 2017 stellt sich die Kapitalflussrechnung wie folgt dar:

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	15.810	6.742
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56.541	-42.009
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	60.420	61.503
Nettoveränderung der Zahlungsmittel seit Periodenbeginn	19.689	26.235
Zahlungsmittelbestand per 1. Januar	10.013	11.136
Zahlungsmittel per 30. Juni	29.702	37.371

Die Erhöhung des betrieblichen Cashflows spiegelt im Wesentlichen den Aufbau des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr wider, welches nunmehr laufende operative Cashflows erwirtschaftet.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthält die Kaufpreisauszahlungen für den Erwerb eines Fachmarktzentums in Jena sowie die Kaufpreiszahlung für den Erwerb des MIA I Portfolios (TEUR 56.770).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst im Wesentlichen die Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 110.259) sowie aus Darlehensstilgungen (TEUR 43.558). Weiterhin sind laufende Zinszahlungen enthalten.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN ODER FIRMEN

Diese Transaktionen sind im Anhang dargestellt.

NACHTRAGSBERICHT

Am 13. Juli 2017 wurde der Verkauf des Objekts Hans-Böckler-Str. 16 in Neu-Isenburg beurkundet. Der Verkaufspreis beträgt TEUR 2.300. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für den 31. August 2017 vorgesehen.

Mit der Umsetzung der im Business Combination Agreement mit der TLG AG vereinbarten Maßnahmen wurde im Juli 2017 begonnen. Dabei geht es im Wesentlichen um Rechtsformwechsel von Tochtergesellschaften.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

Der Vorstand bestätigt, unter Vorbehalt der Auswirkungen der möglichen Übernahme, die im Geschäftsbericht 2016 (S. 135/136) abgegebene Prognose für 2017 zu den Funds from Operations in Höhe von EUR 23 Mio. bis EUR 24 Mio.

Die Mieterlöse für das Geschäftsjahr 2017 werden wahrscheinlich am oberen Ende oder leicht über der kommunizierten Spanne von EUR 42 Mio. bis EUR 44 Mio. liegen.

Die Geschäftstätigkeit der WCM AG beruht auch auf dem Einsatz von Fremdkapital. Die Gesellschaft ist dem Risiko von Negativverpflichtungen aus Darlehen („Covenants“) ausgesetzt. Für die bestehenden Finanzierungen durch Darlehen sind marktübliche Covenantklauseln vereinbart worden. Im Berichtszeitraum wurden die Financial Covenants zu allen Berichtsterminen eingehalten.

Die Chancen und Risiken des Geschäfts der WCM AG haben wir in dem entsprechenden Abschnitt des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2016 ausführlich beschrieben. Seitdem haben sich keine wesentlichen Änderungen der Risikolage ergeben.

Frankfurt am Main, 14. August 2017



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2017

Konzernzwischenbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2017	30
Konzernzwischenresultatrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	31
Konzernkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017	32
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017	33

KONZERNZWISCHENBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2017

in TEUR	ANHANG	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
VERMÖGENSWERTE			
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1	29.702	10.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.266	131
Zum Verkauf gehaltene Immobilien		2.070	0
Andere finanzielle Vermögenswerte		182	186
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		20.229	21.404
Summe kurzfristige Vermögenswerte		53.447	31.734
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.2	798.929	662.073
Immaterielle Vermögenswerte		193	196
Technische Anlagen und Maschinen		94	115
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		711	2.989
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen		364	392
Latente Steueransprüche		6.018	5.523
Andere finanzielle Vermögenswerte		8.300	6.848
Sonstige langfristige Vermögenswerte		1.492	403
Summe langfristige Vermögenswerte		816.101	678.539
Bilanzsumme		869.548	710.273
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
<i>Kurzfristige Schulden</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.974	5.925
Sonstige Verbindlichkeiten		20.314	9.152
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.3	61.934	22.169
Sonstige Rückstellungen		3.648	2.753
Summe kurzfristige Schulden		89.870	39.999
<i>Langfristige Schulden</i>			
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	4.3	417.571	339.695
Latente Steuerschulden		19.953	14.646
Summe langfristige Schulden		437.524	354.341
<i>Eigenkapital</i>			
Grundkapital	4.4	134.028	131.965
Kapitalrücklage	4.4	97.478	93.595
Gewinnrücklagen	4.4	93.178	78.396
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens		324.683	303.956
Nicht beherrschende Anteile		17.471	11.977
Summe Eigenkapital		342.154	315.933
Bilanzsumme		869.548	710.273

KONZERNZWISCHENGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

in TEUR	ANHANG	1. JANUAR - 30. JUNI 2017	1. JANUAR - 30. JUNI 2016	01. APRIL - 30. JUNI 2017	01. APRIL - 30. JUNI 2016
Mieterlöse		22.687	15.442	11.838	7.768
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		-1.857	-1.121	-974	-603
Ergebnis aus der Vermietung	3.1	20.829	14.321	10.864	7.165
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	7.875	0	5.325
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	-7.076	0	-5.009
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	799	0	316
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		16.209	14.158	1.655	13.555
Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	3.2	16.209	14.158	1.655	13.555
Sonstige betriebliche Erträge		344	799	-42	364
Betriebliche Erträge		344	799	-42	364
Personalaufwand		-3.487	-2.511	-2.444	-1.650
Planmäßige Abschreibungen		-121	-666	133	-366
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.584	-7.299	-4.197	-4.851
Betriebliche Aufwendungen		-11.192	-10.476	-6.507	-6.866
Betriebsergebnis		26.190	19.601	5.969	14.533
Finanzerträge		229	58	190	37
Finanzaufwendungen	3.3	-4.846	-3.774	-2.887	-2.009
Finanzergebnis		-4.617	-3.716	-2.696	-1.973
Ergebnis vor Steuern		21.573	15.885	3.273	12.560
Ertragsteuern	3.4	-4.598	-2.513	-1.268	-918
Sonstige Steuern		0	0	0	0
Gesamtergebnis der Periode		16.975	13.372	2.005	11.642
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		16.975	13.372	2.005	11.642
Eigentümer des Mutterunternehmens		13.147	14.049	1.661	12.472
Nicht beherrschende Anteile		3.828	-677	344	-829
		16.975	13.372	2.005	11.642
Ergebnis je Aktie	3.5				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3.5	0,10	0,11	0,11	0,10
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	3.5	0,10	0,11	0,11	0,10

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2017

in TEUR	ANHANG	GRUND- KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	WANDEL- ANLEIHE	GEWINNRÜCK- LAGEN/BILANZ- VERLUST	AUF DIE AKTIO- NÄRE DES MUTTER- UNTERNEHMENS ENTFALLENDEN EIGENKAPITAL	ANTEILE NICHT BEHERRSCHEN- DER GESELL- SCHAFTER AM EIGENKAPITAL	GESAMT KONZERN- EIGENKAPITAL
Stand zum 1. Januar 2016		120.773	76.366	1.800	62.420	261.359	8.223	269.582
Konzernperiodenergebnis					14.049	14.049	-677	13.372
Wandelpflichtanleihe						0		0
Sachkapitalerhöhung		10.000	18.000			28.000		28.000
Entnahmen für Transaktionskosten			-1.594			-1.594		-1.594
Veränderung Konsolidierungskreis							-257	-257
Kapitalrückzahlungen						0		0
Ausgleichszahlungen					33	33	-152	-119
Anteilsbasierte Vergütung					621	621		621
Entnahme aus der Kapitalrücklage						0		0
Stand zum 30. Juni 2016		130.773	92.772	1.800	77.123	302.468	7.137	309.605
Stand zum 1. Januar 2017	4.4	131.965	93.595	0	78.396	303.956	11.977	315.933
Konzernperiodenergebnis					13.147	13.147	3.828	16.975
Wandelpflichtanleihe		2.063	3.920			5.983		5.983
Sachkapitalerhöhung						0		0
Entnahmen für Transaktionskosten			-36			-36	0	-36
Veränderung Konsolidierungskreis						0	2.011	2.011
Kapitalrückzahlungen						0		0
Ausgleichszahlungen						0	-346	-346
Anteilsbasierte Vergütung					1.635	1.635		1.635
Entnahme aus der Kapitalrücklage						0		0
Stand zum 30. Juni 2017		134.028	97.479	0	93.178	324.684	17.470	342.155

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

in TEUR	ANHANG	1. JANUAR - 30. JUNI 2017	1. JANUAR - 30. JUNI 2016
Periodenergebnis		16.975	13.372
Finanzergebnis		-4.617	3.716
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes		-16.209	-14.158
Abschreibungen		121	666
Verlust (+) / Gewinn (-) aus Anlageabgängen		0	-799
Laufender Steueraufwand		-230	128
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen		895	1.160
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		45	-1.885
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		14.518	-1.173
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		-518	5.714
Gezahlte Steuern		0	0
Latente Steuern		4.829	
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		15.810	6.742
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-56.770	-55.598
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen			-110
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0	13.641
Erhaltene Zinsen		229	58
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-56.541	-42.009
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung			
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung		0	-2.340
Auszahlungen aus der Vergabe von Darlehen		0	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		110.259	120.370
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-43.558	-51.365
Auszahlungen aus Vergabe von Darlehen an Minderheitsgesellschafter		-1.806	-1.710
Kapitalrückzahlungen an Minderheitsgesellschafter			
Gezahlte Zinsen		-4.475	-3.452
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.	60.420	61.503
Zunahme / Abnahme der Zahlungsmittel und -äquivalente		19.689	26.235
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode		10.013	11.136
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06.		29.702	37.371

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2017

1. Informationen zum Unternehmen	36
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	36
3. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung	38
4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	41
5. Angaben zur Segmentberichterstattung	43
6. Ereignisse nach dem 30. Juni 2017	44
7. Sonstige Angaben	45
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	46

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im Folgenden die „Gesellschaft“ oder „WCM AG“ genannt) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist unter HRB 55695 im Handelsregister des dortigen Amtsgerichts eingetragen.

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.

Der Konzern hält zum 30. Juni 2017 57 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. zum Verkauf gehaltene Immobilien.

Der Konzern weist im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017 Mieterlöse in Höhe von TEUR 22.687 (Vorjahr: TEUR 15.442) und ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 16.209 (Vorjahr: TEUR 14.158) aus.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben. Er ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

Die Erstellung des Zwischenabschlusses erfolgt unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, die zum Zeitwert bewertet werden.

Der Zwischenabschluss wurde in der Währung Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR)

gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Zwischenabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunktoreinflüssen.

Die Segmentierung des Portfolios erfolgt grundsätzlich nach den drei Kriterien „Büro (Office), Einzelhandel (Retail) und Sonstige (Other).“ Auf Basis dieser Segmente beurteilt der Konzernvorstand regelmäßig die Geschäftstätigkeit.

Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2017 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGS-VORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung dieses Zwischenberichts und des beigefügten Konzernzwischenabschlusses – bestehend aus Konzernzwischenbilanz, Konzernzwischenresultatrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernkapi-

talflussrechnung – wurden die zum 31. Dezember 2016 angewandten Rechnungslegungsmethoden unter Berücksichtigung der neu anzuwendenden

Standards unverändert übernommen. Folgende IFRS Standards sind ab dem 1. Januar 2017 erstmalig anzuwenden:

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

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

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2017. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der Muttergesellschaft.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Muttergesellschaft WCM AG die Gesellschaften einbezogen, bei denen die WCM AG unmittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zusteht. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2017 umfasst die WCM AG sowie 39 inländische und 4 ausländische Tochtergesellschaften (zum 31. Dezember 2016: 30 inländische und 4 ausländische Tochtergesellschaften).

Im ersten Halbjahr 2017 ergaben sich folgende Veränderungen des Konsolidierungskreises:

- Konsolidierung der WCM Handelsmärkte XIII B.V., Baarn, Niederlande zum 1. Februar 2017,
- Konsolidierung der WCM Handelsmärkte XIV B.V., Baarn, Niederlande zum 30. März 2017,
- Konsolidierung der WCM Handelsmärkte XV B.V., Baarn, Niederlande, zum 30. März 2017
- Konsolidierung der WCM Handelsmärkte XVI B.V., Baarn, Niederlande zum 30. März 2017,
- Konsolidierung der Verwaltungs IV GmbH, Berlin, zum 1. Februar 2017,
- Konsolidierung der Verwaltungs V GmbH, Berlin, zum 30. Juni 2017,
- Konsolidierung der Verwaltungs VI GmbH, Berlin, zum 30. Juni 2017,
- Konsolidierung der Verwaltungs VII GmbH, Berlin, zum 30. Juni 2017.

WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

3. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

3.1 MIETERLÖSE

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Mieterlöse	22.687	15.442
Bewirtschaftungsaufwendungen		
Instandhaltungen	-364	-245
Nicht umlegbare Betriebskosten	-121	-328
Sonstige	-1.372	-547
Vermietungsergebnis	20.829	14.321

Einhergehend mit dem gewachsenen Immobilienbestand haben sich die Mieterlöse sowie die Bewirtschaftungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum erhöht.

3.2 UNREALISIERTES ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	21.150	14.202
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-4.941	-44
Summe	16.209	14.158

Zum 30. Juni 2017 wurde eine Immobilienbewertung durch einen externen Gutachter durchgeführt. Daraus resultiert insgesamt ein Bewertungsergebnis von TEUR 16.209.

Die wesentlichen Aufwertungen bezogen sich auf die in 2017 erworbenen Objekte in Ellwangen, Halle und Schönebeck (MIA I).

3.3 FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Zinsen Bankdarlehen	4.175	3.452
Zeichungsprämie	300	0
Darlehensamortisation	371	322
Summe	4.846	3.774

Der Anstieg der Zinsaufwendungen ergibt sich durch den höheren Darlehensbestand im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilienportfolios.

Der Aufwand aus der Zeichnungsprämie resultiert aus der Zeichnung der Pflichtwandelanleihe im Nennwert in Höhe von TEUR 5.983 durch die DIO Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, Bad Vilbel.

3.4 ERTRAGSTEUERN

in TEUR	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Latenter Steueraufwand	-4.829	-2.385
Laufender Steueraufwand	230	-128
Ertragsteueraufwand	-4.598	-2.512

Der Saldo der latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR -4.829 ergibt sich im Wesentlichen aus der Neustrukturierung der WCM Tochtergesellschaften (u.a. Formwechsel Kapital- und Personengesellschaften) aufgrund der geplanten TLG Übernahme sowie aus der Bildung passiver latenter Steuern aufgrund der Werterhöhung der Immobilien bzw. der erstmaligen Bildung aufgrund der Zukäufe.

Die passiven latenten Steuern, die den Organkreis der WCM AG betreffen, wurden mit den aktiven

latenten Steuern saldiert und netto in der Bilanz unter „Latente Steueransprüche“ dargestellt. Der angewendete kombinierte Steuersatz beträgt unverändert wie im Vorjahr 31,925 Prozent.

Laufende Steuern betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteueraufwendungen saldiert mit den Erträgen aus der Auflösung einer Gewerbesteuerrückstellung.

3.5 ERGEBNIS JE AKTIE

Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Konzernergebnis (TEUR)	13.147	13.372
/ durchschnittlich ausgegebene Aktien der Periode (Tausend Stück), unverwässert	135.509	121.328
Ergebnis je Aktie (unverwässert), EUR	0,10	0,11
/ durchschnittlich ausgegebene Aktien der Periode (Tausend Stück), verwässert	137.424	122.520
Ergebnis je Aktie (verwässert), EUR	0,10	0,11

Die durchschnittliche Anzahl der in der Periode ausgegebenen Aktien beträgt:

in Stück	30. JUNI 2017	30. JUNI 2016
Ausgegebene Aktien am 1. Januar	131.964.552	120.772.500
Pflichtwandelanleihe 2015		1.192.053
Pflichtwandelanleihe 2017	1.544.369	
Aktienausgabe durch Sachkapitalerhöhung am 20. Juni 2016 (zeitanteilig) sowie Wandlung der Pflichtwandelanleihe am 12. Juli 2016 (zeitanteilig)		555.556
Ausgegebene Aktienoptionen an Vorstand 2015	2.000.000	2.244.444
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (unverwässert)	135.508.921	124.764.553
Ausgegebene Aktienoptionen an Mitarbeiter 2015	500.000	500.000
Ausgegebene Aktienoptionen an Vorstand 2016	800.000	
Ausgegebene Aktienoptionen an Mitarbeiter 2016	180.000	
Ausgegebene Aktienoptionen an Mitarbeiter 2017	147.778	
Ausgegebene Aktienoptionen an Vorstand 2017	287.500	
Durchschnittlich ausgegebene Aktien (verwässert)	137.424.199	125.264.553

4. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

4.1 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in TEUR	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.702	10.013
Summe	29.702	10.013

Zum Stichtag 30. Juni 2017 bestehen Verfügungsbeschränkungen auf Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 4.539 (Vorjahr: TEUR 434).

4.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich im ersten Halbjahr 2017 wie folgt entwickelt:

in TEUR	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Stand am 1. Januar	662.073	501.546
Zugänge	122.717	148.051
Abgänge	0	16.737
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	21.150	29.469
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-4.941	-256
Umgliederungen	-2.070	0
Stand am 30. Juni / 31. Dezember	798.929	662.073

Die Zugänge des ersten Halbjahres 2017 resultieren aus den Akquisitionen der Portfolien MIA I (Ellwangen, Schönebeck und Halle) und MIA II (Jena).

Zum 30. Juni 2017 wurden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch eine detaillierte Bewertung des externen und unabhängigen Immobilienbewerter Cushman & Wakefield bestimmt.

Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der International Valuation Standards und der Royal Institution of Chartered Surveyors ermittelt. Zur Bewertung wurde die Discounted Cashflow (DCF)-Methode angewendet.

Der verwendete Renditeansatz berücksichtigt die folgenden Parameter: Mietindexierung, zukünftiges

Marktmietpreiswachstum und Inflationierung der Kosten. Als Kapitalisierungsrate wurden zwischen 4,75 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent) und 7,5 Prozent (7,0 Prozent) und als Diskontierungsrate zwischen 3,63 Prozent (3,63 Prozent) und 6,38 Prozent (6,25 Prozent) angesetzt. Dies hat zu Bruttovervielfältigern zwischen 10,6 (10,7) und 24,8 (22,9) geführt;

für das Gesamtportfolio ergibt sich ein gewichteter Bruttovervielfältiger von 16,6. Die bestehenden Mietverträge unter Berücksichtigung von zusätzlichen Anmietungen wurden im Wesentlichen so erfasst, wie sie zum Bewertungsstichtag abgeschlossen waren.

4.3 ANDERE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	30. JUNI 2017		31. DEZEMBER 2016	
	LANGFRISTIG	KURZFRISTIG	LANGFRISTIG	KURZFRISTIG
Gesicherte Bankdarlehen	416.234	61.927	338.358	22.162
Fair-Value-Anteil der Garantie-Dividenden an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	1.337	0	1.337	0
Erhaltene Kauttionen	0	7	0	7
Summe	417.571	61.934	339.695	22.169

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Ankäufe der Portfolien MIA I und MIA II erhöht. Dem stehen laufende Tilgungen gegenüber.

Zum 30. Juni 2017 beträgt der durchschnittliche Darlehnszinssatz ca. 1,9 Prozent.

4.4 EIGENKAPITAL

Das Konzerneigenkapital stellt sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

in TEUR	30. JUNI 2017	31. DEZEMBER 2016
Grundkapital	134.028	131.965
Kapitalrücklage	97.478	93.595
Gewinnrücklagen	93.178	78.396
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	324.683	303.956
Nicht beherrschende Anteile	17.471	11.977
Summe Eigenkapital	342.154	315.933

Durch die am 31. Mai 2017 erfolgte Wandlung der Pflichtwandelanleihe vom 16. Februar 2017 hat sich das Grundkapital um TEUR 2.063 erhöht. Weiterhin hat sich die Kapitalrücklage entsprechend um TEUR 3.884 erhöht.

Für weitere Informationen wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

5. ANGABEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft ist ausschließlich als Vermieter auf dem deutschen Markt tätig. Am 30. Juni 2017 verfügt die Gesellschaft über 57 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ und „Zum Verkauf gehaltene Immobilien“. Die Immobilien stehen im

Eigentum der Gesellschaft und werden nicht selbst genutzt.

Die Segmentierung des Portfolios erfolgt grundsätzlich nach den drei Kriterien „Büro (Office), Einzelhandel (Retail) und Sonstige (Other)“.

Für die Segmente ergaben sich folgende Kennzahlen zum 30. Juni 2017:

in TEUR	BÜRO	EINZELHANDEL	SONSTIGE	VERWALTUNG/ KONSOLIDIERUNG	SUMME
Umsatzerlöse	10.118	12.569	0	0	22.687
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	171	33	82	-286	0
Segmentumsatzerlöse	10.289	12.602	82	-286	22.687
Ergebnis aus Veräußerung	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	6	179	0	159	344
Wertaufholung bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	4.492	16.658	0	0	21.150
Wertminderungsaufwand bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-3.541	-1.399	0	0	-4.940
planmäßige Abschreibungen	-1	0	-22	-98	-121
Personalaufwand /SBA	-131	-1.068	-83	-9.789	-11.071
Immobilienaufwendungen	-461	-1.395	-1	0	-1.857
Zinserträge	149	0	0	81	230
Zinsaufwendungen	-2.486	-1.901	0	-459	-4.846
Gewinn oder Verlust vor Steuern	8.145	23.643	-106	-10.106	21.576
Ertragsteuer	-430	-4.655	0	487	-4.598
Konzernergebnis, das auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	7.395	15.479	-106	-9.619	13.149
Vermögenswerte	376.648	443.645	178	49.077	869.548
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	2.899	119.818	0	182	122.899
Schulden	237.750	250.800	111	38.733	527.394

Für die Segmente ergaben sich folgende Kennzahlen zum 30. Juni 2016:

in TEUR	BÜRO	EINZELHANDEL	SONSTIGE	VERWALTUNG/ KONSOLI- DIERUNG	KONZERN
Umsatzerlöse	9.381	5.718	343	0	15.442
Veräußerungserlöse	7.875	0	0	0	7.875
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	164	23	82	-269	0
Segmentumsatzerlöse	17.420	5.741	425	-269	23.317
Positives Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	8.331	5.871	0	0	14.202
Negatives Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	-44	0	0	-44
Planmäßige Abschreibungen	-419	-64	-117	-66	-666
Zinserträge	0	0	0	58	58
Zinsaufwendungen	-2.329	-1.381	-39	-25	-3.774
Ergebnis vor Steuern	12.741	19.535	-33	-16.358	15.885
Ertragssteuern	-3.366	-1.908	0	2.761	-2.513
Konzernergebnis, das auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfällt	10.175	17.510	-39	-13.597	14.049
Vermögenswerte	364.123	240.300	215	54.485	659.123
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	346	78.550	0	185	79.081
Schulden	208.100	136.681	64	4.672	349.517

6. EREIGNISSE NACH DEM 30. JUNI 2017

Am 13. Juli 2017 wurde der Verkauf des Objekts Hans-Böckler-Str. 16 in Neu-Isenburg beurkundet. Der Verkaufspreis beträgt TEUR 2.300. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für den 31. August 2017 vorgesehen.

Mit der Umsetzung der im Business Combination Agreement mit der TLG AG vereinbarten Maßnahmen wurde im Juli 2017 begonnen. Dabei geht es im Wesentlichen um Rechtsformwechsel von Tochtergesellschaften.

7. SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Gesellschaft hat 2015 und 2016 Mietverträge über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Die Verträge haben eine feste Laufzeit von fünf Jahren und enden beide am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlungen noch netto TEUR 583.

Für eine verbleibende Laufzeit zwischen einem und knapp drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht noch eine Leasingverpflichtung in Höhe von etwa TEUR 69. Die dazugehörige Kfz-Steuer beträgt TEUR 2.

EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Mit Vertrag vom 9. Mai 2016 sowie einem Nachtrag vom 18. November 2016 hat die WCM die Industriemobile in Bremerhaven im Rahmen eines Share Deals (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven) veräußert. In dem Kaufvertrag wurden Verpflichtungen zu Ausgleichszahlungen durch die WCM als Verkäufer vereinbart. Ziel ist es, bis zum 1. Juli 2018 vertraglich gesicherte Mieterträge von mindestens TEUR 1.800 (Zielmiete) netto mit dem veräußerten Objekt zu erzielen. Falls nicht mindestens 95 Prozent dieser Zielmiete erreicht werden, schuldet die WCM dem Käufer eine Ausgleichszahlung von TEUR 1.200. Der Käufer ist in

diesem Fall berechtigt, mit diesem Anspruch gegen den gestundeten Restkaufpreis in Höhe von ebenfalls TEUR 1.200 aufzurechnen. Derzeit geht die Gesellschaft davon aus, dass sie aus dieser vertraglichen Zusage nicht in Anspruch genommen wird.

MITARBEITER

Zum 30. Juni 2017 verfügte die Gesellschaft neben den zwei Vorstandsmitgliedern (Vorjahr: zwei Vorstandsmitglieder) über 28 (Vorjahr: 27) fest angestellte Mitarbeiter.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Vorstand haben sich keine Veränderungen zu den im Jahresabschluss 2016 gemachten Angaben ergeben.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde auf der in Berlin durchgeführten ordentlichen Hauptversammlung 2017 am 4. Juli 2017 Herr Rechtsanwalt Dr. Christian Schede LL.M., Berlin in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt.

BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum ergeben.

Frankfurt am Main, 14. August 2017



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt

und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Ergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 14. August 2017



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

FINANZKALENDER

Den aktuellen Finanzkalender der WCM AG finden Sie auf der WCM-Website im Investor-Relations-Bereich unter folgendem Link:

www.wcm.de/de/investoren/finanzkalender-events/



IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt

INHALTLICHE KONZEPTION / TEXT:

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Frankfurt
edicto GmbH, Frankfurt

REALISATION:

edicto GmbH, Frankfurt

PRESSE- UND INVESTOR-RELATIONS-KONTAKT

INVESTOR RELATIONS

Gunnar Janssen
Telefon: +49 (0)69 963 7319-10
Fax: +49 (0)69 963 7319-01
E-Mail: g.janssen@wcm.de

EDICTO GMBH

Axel Mühlhaus / Dr. Sönke Knop
Telefon: +49 (0)69 905 505-51
Fax: +49 (0)69 905 505-77
E-Mail: wcm@edicto.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

WCM

Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG
Bleichstr. 64-66
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 963 7319-10
Fax: +49 (0)69 963 7319-01
Email: realestate@wcm.de

www.wcm.de