

# WCM

## Konzernzwischenabschluss 1. Halbjahr 2015

# INHALTSVERZEICHNIS

Konzernzwischenlagebericht	3
Verkürzter Konzernzwischenabschluss	9
Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	13
[1] Informationen zum Unternehmen	13
[2] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	14
[3] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung	23
[4] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	27
[5] Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen	34
[6] Ereignisse nach dem 30. Juni 2015	35
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	38
Die WCM Aktie	39
Finanzkalender, Impressum und Kontakt	40

<b>KONZERNKENNZAHLEN</b> nach IFRS	01. Januar - 30. Juni 2015	01. Januar - 30. Juni 2014	Veränderung absolut	Veränderung %
Umsatzerlöse	2.193	0	2.193	>100%
Ergebnis aus der Vermietung	2.125	0	2.125	>100%
Konzernergebnis	785	-471	1.256	>100%
FFO	221	-520	741	>100%
Ergebnis je Aktie, unverwässert	0,02	-0,03	0,05	>100%
Ergebnis je Aktie, verwässert	0,02	-0,03	0,05	>100%
FFO je Aktien (in EUR)	0,01	-0,03	0,04	>100%

in TEUR <b>Bilanzkennzahlen</b>	30. Juni 2015	31. Dezember 2014	Veränderung absolut	Veränderung %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	85.994	17.337	68.657	>100%
Bilanzsumme	92.123	43.889	48.234	>100%
Eigenkapital <sup>1)</sup>	35.305	31.809	3.496	11,0%
Verbindlichkeiten	56.817	12.080	44.738	>100%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie	0,98	0,91	0,07	7,7%
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)	0,96	0,91	0,06	7,0%
Eigenkapitalquote in %	38,3%	72,5%	-34,2 pp.	-47,1%

<sup>1)</sup> Inkl. Minderheitenanteile

# Konzernzwischenlagebericht

---

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND LAGE DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Hierzu haben wir in dem Lagebericht zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, der im April 2015 veröffentlicht wurde, Ausführungen gemacht, die nach wie vor zutreffend sind.

---

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das 1. Halbjahr 2015 war dadurch geprägt, dass die WCM AG am 16. März 2015 das Closing einer Transaktion zum Erwerb von drei Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main von der GE Real Estate Capital Property GmbH bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften im Rahmen eines Share Deals zum Kaufpreis von EUR 64 Mio. vollziehen konnte. Zur Finanzierung des Kaufpreises dienten ein Bankdarlehen sowie die Mittel aus der Ende Dezember 2014 erfolgreich durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Zusammen mit einer Industrieimmobilie in Bremerhaven, die bereits Ende Dezember 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung erworben wurde, generieren die vier Objekte, annualisierte Mieteinnahmen von ca. EUR 6,1 Mio.

Am 20. April 2015 hat die Gesellschaft in Form eines Share Deals einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Berlin-Mitte abgeschlossen. Das Objekt wurde im Jahr 1997 fertig gestellt und befindet sich in zentraler Lage zwischen Hackeschem Markt und Alexanderplatz. Das vollständig vermietete Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 9.600 qm und ca. 50 Parkplätze. Der Kaufpreis beträgt EUR 22,0 Mio. Der Nutzen-Lasten-Übergang ist für September 2015 geplant.

Am 24. April 2015 hat sich die WCM AG durch eine vorvertragliche Vereinbarung den Erwerb eines Gewerbeportfolios von 16 Objekten gesichert. Die Gewerbe-Immobilien mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 88.500 qm befinden sich etwa je zur Hälfte im Rhein-Main-Gebiet und in Dresden. Die Miet-Anfangsrendite auf

den Kaufpreis von ca. EUR 116 Mio. beträgt rd. 8 Prozent. Der Vermietungsstand liegt aktuell bei rd. 91 Prozent und die Restlaufzeit beträgt fünf Jahre. Der Vollzug dieser Transaktion ist für Oktober 2015 vorgesehen.

Schließlich hat die WCM AG am 28. April 2015 ein Handelsportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien mit 29 EDEKA-Märkten durch einen bedingten Kaufvertrag erworben. Der Gesamtkaufpreis beträgt ca. EUR 95 Mio. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 77.500 qm; die Mietanfangsrendite beläuft sich auf rd. 7 Prozent. Die Objekte liegen überwiegend in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen sowie in Berlin. EDEKA hat für alle Objekte neue Mietverträge mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Der Vollzug der Transaktion wird für September 2015 erwartet.

Darüber hinaus wurden folgende Gesellschaften zur Erweiterung der operativen Tätigkeiten gegründet:

- Mit Gesellschaftsvertrag vom 10. Juni 2015 wurde die WCM Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100% von der WCM AG gehalten.
- Mit Gesellschaftsvertrag vom 10. Juni 2015 wurde die WCM Besitzgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100% von der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main gehalten.
- Mit Datum vom 25. Juni 2015 wurde die WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Frankfurt am Main, gegründet.
- Unter Nutzung der derzeit günstigen Konditionen beabsichtigt die WCM AG, die vorstehend beschriebenen Transaktionen durch Bankdarlehen und Eigenkapitalmaßnahmen zu finanzieren.

Per Mitte August 2015 verfügt die Gesellschaft neben dem Alleinvorstand Stavros Efremidis über elf fest angestellte Mitarbeiter.

---

## ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### Portfolio-Kennzahlen

#### Segment Office

		30.06.2015*
Gesamtnutzfläche	m <sup>2</sup>	21.774
Gesamt Bürofläche	m <sup>2</sup>	19.631
Stellplätze	Anzahl	267
Leerstand Gesamtfläche	m <sup>2</sup>	1.505
Leerstand Bürofläche	m <sup>2</sup>	657
Durchschnittsmiete Gesamt	€/m <sup>2</sup>	16,30
Durchschnittsmiete Office	€/m <sup>2</sup>	15,09
Umsatzerlöse	TEUR	1.103
Vermögen	TEUR	69.667

#### Segment Other

		30.06.2015*
Gesamtnutzfläche	m <sup>2</sup>	68.342
Gesamt Bürofläche	m <sup>2</sup>	10.181
Stellplätze	Anzahl	380
Leerstand Gesamtfläche	m <sup>2</sup>	6.305
Leerstand Bürofläche	m <sup>2</sup>	2.810
Durchschnittsmiete Gesamt	€/m <sup>2</sup>	2,80
Durchschnittsmiete Office	€/m <sup>2</sup>	1,12
Umsatzerlöse	TEUR	1.090
Vermögen	TEUR	22.456

\*Die Gesellschaft nahm ihre operativen Tätigkeiten zu Beginn des Jahres 2015 auf. Aus diesem Grunde sind keine Vorjahresvergleichszahlen gegeben.

Die Mieterlöse betragen für das erste Halbjahr 2015 TEUR 2.193 und resultieren aus den Immobilien, die zum 30. Juni 2015 im Bestand waren. Aus dem Vorjahreszeitraum sind keine Vergleichswerte herzuleiten, da zu diesem Zeitpunkt keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bestand waren.

Die Gesellschaft gliedert erstmalig in Konformität mit IFRS 8 i.V.m. IAS 34 die Umsätze in Segmente. Die Segmentierung des Portfolios erfolgt grundsätzlich nach den drei Kriterien „Büro (Office), Handel (Retail) und Sonstige (Other)“. Zum 30. Juni 2015

ergaben sich zwei Segmente. Das Segment Handel ist zum 30. Juni 2015 noch nicht existent.

Der größte Mieter in der Industrieimmobilie in Bremerhaven hat Ende Januar 2015 einen Antrag auf Insolvenz gestellt. Das Verfahren wurde am 1. April 2015 eröffnet. Der Anteil dieses Mieters an der Gesamtmiete beträgt ca. 66 %. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Durch eine nach der Insolvenzordnung zulässige Kündigung des Insolvenzverwalters wurde der Mietvertrag zum 31. Juli 2015 vorzeitig gekündigt. Ein Aufsichtsratsmitglied der WCM AG hat bezüglich des beendeten Mietvertrages eine Mietgarantie abgegeben, die den Mietausfall bis zum 31. Dezember 2020 in vollem Umfang abdeckt. Der Vorstand geht davon aus, dass bis spätestens dahin eine Neuvermietung zu besseren Konditionen erfolgen wird.

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 3.938 (30. Juni 2014: TEUR 0). Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit und der Einstellung von Mitarbeitern sind erwartungsgemäß die Personalaufwendungen von TEUR 25 (30. Juni 2014) auf TEUR 436 gestiegen. Im Wesentlichen durch die angefallenen Transaktionskosten (TEUR 2.898) erhöhten sich die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 515 zum 30. Juni 2014 auf TEUR 3.899 zum 30. Juni 2015. Das positive Periodenergebnis belief sich auf TEUR 785 und lag damit um TEUR 1.256 besser als im Vergleichszeitraum (-TEUR 471).

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30. Juni 2015 um TEUR 48.234 auf TEUR 92.123 zum Vergleichsbilanzstichtag 31. Dezember 2014. Dies resultiert aus dem Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main. Gegenläufig nahmen durch die Kaufpreiszahlung die Liquididen Mittel ab. Durch die Aufnahme von Fremdkapital für die Finanzierung der neuen Büroimmobilien stiegen die kurz- und langfristigen anderen finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 8.167 (31. Dezember 2014) auf TEUR 54.125 (30. Juni 2015). Das Eigenkapital erhöhte sich zum 30. Juni 2015 um TEUR 3.496 auf TEUR 35.305. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter erhöhte sich auf TEUR 2.192 (31. Dezember 2014: TEUR 1.050).

Aus der betrieblichen Tätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 18.683 (30. Juni 2014: Mittelzufluss TEUR 42). Für die im März 2015 wirksam gewordene Akquisitionen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Auszahlungen in Höhe von TEUR 58.702 (30. Juni 2014: TEUR 0) vorgenommen. Im zweiten Quartal ergaben sich aus Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 500 (30. Juni 2014: TEUR 0). Auszahlungen ergaben sich aus der fristgerechten Tilgung von Darlehen (TEUR 546, 30. Juni 2014: TEUR 0). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten belief sich zum 30. Juni 2015 auf TEUR 693 (31. Dezember 2014: TEUR 19.376).

---

#### WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHNDEN PERSO- NEN ODER FIRMEN

Diese Transaktionen sind im Anhang dargestellt.

---

#### PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft plant, im zweiten Halbjahr 2015 die im ersten Halbjahr 2015 gesicherten bzw. abgeschlossenen Verträge – soweit noch erforderlich – abzuschließen und zu vollziehen. Anschließend sollen die erworbenen Objekte in ihre Verwaltung übernommen und optimiert werden. Schwerpunkt der Portfolioerweiterung liegt auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Der Zielbetrag des Portfolios sind rund 1 Mrd. EUR. Es werden Einzel- und Portfoliotransaktionen als "Asset" oder "Share"-Deals umgesetzt.

Die Anzahl der Mitarbeiter soll aufgrund des Portfoliowachstums weiter erhöht werden. In unserem Zwischenbericht für das dritte Quartal 2015 werden wir über weitere Einzelheiten berichten.

Prognosen, die bereits im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 getätigt wurden, haben sich im Wesentlichen nicht geändert.

Die Geschäftstätigkeit der WCM AG beruht 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 2014 ausführlich beschrieben.

Seit dem 1. Januar 2015 sind keine wesentlichen Entwicklungen eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Frankfurt am Main, 25. August 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SE', is centered on a light gray rectangular background.

---

Stavros Efremidis  
Alleinvorstand

## Verkürzter Konzernzwischenabschluss

### KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2015

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
<b>Vermögenswerte</b>		
<i><b>Kurzfristige Vermögenswerte</b></i>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	693	19.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71	1
Andere finanzielle Vermögenswerte	240	260
Geleistete Anzahlungen	0	3.086
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.523	588
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.527</b>	<b>23.311</b>
<i><b>Langfristige Vermögenswerte</b></i>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	85.994	17.337
Immaterielle Vermögenswerte	37	0
Technische Anlagen und Maschinen	321	445
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254	38
geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	257	
Latente Steueransprüche	1.923	2.380
Andere finanzielle Vermögenswerte	810	378
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>89.596</b>	<b>20.578</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>92.123</b>	<b>43.889</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<i><b>Kurzfristige Schulden</b></i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.525	3.505
Sonstige Verbindlichkeiten	892	123
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	8.700	1.966
Sonstige Rückstellungen	275	285
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>11.392</b>	<b>5.879</b>
<i><b>Langfristige Schulden</b></i>		
Andere finanzielle Verbindlichkeiten	45.425	6.201
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>45.425</b>	<b>6.201</b>
<i><b>Eigenkapital</b></i>		
Grundkapital	33.783	33.783
Kapitalrücklage	13.775	13.775
Sonstige Rücklagen	1.800	0
Bilanzverlust	-16.245	-16.799
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>	<b>33.113</b>	<b>30.759</b>
Nicht beherrschende Anteile	2.192	1.050
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>35.305</b>	<b>31.809</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>92.123</b>	<b>43.889</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2015

in TEUR	01.01. - 30.06. 2015	01.01. - 30.06. 2014	01.04. - 30.06. 2015	01.04. - 30.06. 2014
Mieterlöse	2.193	0	1.494	0
Aufwendungen für Betriebs- und Neben- kosten	-68	0	9	0
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>2.125</b>	<b>0</b>	<b>1.503</b>	<b>0</b>
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	3.938	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Anpassung des beizule- genden Zeitwertes</b>	<b>3.938</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	149	140	114	128
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>149</b>	<b>140</b>	<b>114</b>	<b>128</b>
Personalaufwand	-436	-25	-264	20
Planmäßige Abschreibungen	-151	0	-72	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.899	-515	-576	-301
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-4.486</b>	<b>-540</b>	<b>-912</b>	<b>-281</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.726</b>	<b>-400</b>	<b>705</b>	<b>-153</b>
Finanzerträge	15	1	13	0
Finanzaufwendungen	-483	-81	-340	-40
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-468</b>	<b>-80</b>	<b>-327</b>	<b>-40</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.258</b>	<b>-480</b>	<b>378</b>	<b>-193</b>
Ertragsteuern	-473	0	-8	0
Sonstige Steuern	0	9	43	0
<b>Periodenergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>785</b>	<b>-471</b>	<b>413</b>	<b>-193</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>	<b>785</b>	<b>-471</b>	<b>413</b>	<b>-193</b>
Eigentümer des Mutterunternehmens	554	-471	381	-193
Nicht beherrschende Anteile	231	0	32	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>785</b>	<b>-471</b>	<b>413</b>	<b>-193</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,02	-0,03	0,01	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,02	-0,03	0,01	-0,01

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2015

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Sonstige Rücklagen	Bilanzverlust	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Gesamt Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2013</b>	<b>288.825</b>	<b>221.683</b>	<b>0</b>	<b>-512.114</b>	<b>-1.606</b>	<b>0</b>	<b>-1.606</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-514</b>	<b>-514</b>	<b>0</b>	<b>-514</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>							
Kapitalherabsetzung	-274.384	0	0	274.384	0	0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-220.239	0	220.239	0	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember 2013</b>	<b>14.441</b>	<b>1.444</b>	<b>0</b>	<b>-18.005</b>	<b>-2.120</b>	<b>0</b>	<b>-2.120</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2014</b>	<b>14.441</b>	<b>1.444</b>	<b>0</b>	<b>-18.005</b>	<b>-2.120</b>	<b>0</b>	<b>-2.120</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.206</b>	<b>1.206</b>	<b>0</b>	<b>1.206</b>
Entnahmen für Transaktionskosten	0	-803	0	0	-803	0	-803
Barkapitalerhöhung	14.442	4.332	0	0	18.774	0	18.774
Sachkapitalerhöhung	4.900	8.802	0	0	13.702	0	13.702
Unternehmenserwerb SOI KG, Bremerhaven	0	0	0	0	0	1.050	1.050
<b>Stand zum 31. Dezember 2014</b>	<b>33.783</b>	<b>13.775</b>	<b>0</b>	<b>-16.799</b>	<b>30.759</b>	<b>1.050</b>	<b>31.809</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>	<b>33.783</b>	<b>13.775</b>	<b>0</b>	<b>-16.799</b>	<b>30.759</b>	<b>1.050</b>	<b>31.809</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>554</b>	<b>554</b>	<b>231</b>	<b>785</b>
Wandelpflichtanleihe	0	0	1.800	0	1.800	0	1.800
Unternehmenserwerbe River Gesellschaften	0	0	0	0	0	2.902	2.902
Erwerb von fremden Anteilen	0	0	0	0	1.992	-1.992	0
Ausschüttung	0	0	0	0	-1.992	0	-1.992
<b>Stand zum 30. Juni 2015</b>	<b>33.783</b>	<b>13.775</b>	<b>1.800</b>	<b>-16.245</b>	<b>33.113</b>	<b>2.191</b>	<b>35.305</b>

---

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2015

in TEUR	01.01. - 30.06.2015	01.01. - 30.06.2014
Periodenergebnis	785	-471
Finanzergebnis	498	80
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-3.938	0
Abschreibungen	151	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-10	1.776
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.234	2.059
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.495	-3.362
Gezahlte Steuern		0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-):	958	-40
Latente Steuern	457	0
<b>Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-4.829</b>	<b>42</b>
<hr/>		
Auszahlungen für Investitionen in Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-58.702	0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-280	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-58.982</b>	<b>0</b>
<hr/>		
Auszahlungen aus der Vergabe von Darlehen	-817	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	47.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-758	0
Gezahlte Zinsen	-296	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>45.129</b>	<b>0</b>
<hr/>		
<b>Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-18.683</b>	<b>42</b>
<hr/>		
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	19.376	4
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni 2015</b>	<b>693</b>	<b>46</b>

## Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

### [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 und ist Muttergesellschaft des WCM-Konzerns. Sie ist unter HR B 55695 im Handelsregister des dortigen Amtsgerichts eingetragen.

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

Der Konzern hält zum 30. Juni 2015 vier als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die sich in Bremerhaven, Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main befinden. Das Portfolio umfasst eine Industrieimmobilie sowie drei Büroimmobilien.

Der Konzern weist damit im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 Mieterlöse in Höhe von TEUR 2.193 und ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 3.938 aus.

### GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 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 2014 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 Konjunkturlinflüssen.

Der Zwischenabschluss enthält erstmalig Konzernsegmente. Der WCM Konzern hat drei Segmente, in die geschäftliche Aktivitäten gegliedert werden. Die drei Segmente umfassen „Büro (Office), Handel (Retail) und Sonstige (Other)“. Auf Basis dieser Segmente beurteilt der Konzernvorstand regelmäßig die Geschäftstätigkeit.

Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2015 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

---

## WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bilden die zum 1. Januar 2015 erstmals anzuwendenden Standards.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2015 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

Die erstmalige Anwendung der neu anzuwendenden IFRS hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses.

EU- Endorsement bis zum 30. Juni 2015	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
13.06.2014	IFRC 21	Neue Interpretationen „Abgaben“	17.06.2014	Keine
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011- 2013 Cycle	01.01.2015	Keine



Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine

17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle“	01.01.2016	Wird noch geprüft

Nach dem 31. Dezember 2014 bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses verabschiedete der IASB keine neuen Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an veröffentlichten Standards und Interpretationen.

---

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen zum 30. Juni 2015. 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 Gesellschaften einbezogen, bei denen die WCM AG unmittelbar die Mehrheit der Stimmrechte an den Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis zum 30. Juni 2015 umfasst die WCM AG sowie 8 inländische Tochtergesellschaften (zum 31. Dezember 2014: 1 inländische Tochtergesellschaft)

---

## WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

Der größte Mieter in der Industrieimmobilie in Bremerhaven hat Ende Januar 2015 einen Antrag auf Insolvenz gestellt. Das Verfahren wurde am 1. April 2015 eröffnet. Der Anteil dieses Mieters an der Gesamtmiete beträgt ca. 66%. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Durch eine nach der Insolvenzordnung zulässige Kündigung hat der Insolvenzverwalter den Mietvertrag zum 31. Juli 2015 vorzeitig beendet. Ein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft hat diesbezüglich eine Mietgarantie abgegeben, die den etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2020 in vollem Umfang abdeckt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass bis dahin eine Neuvermietung zu besseren Konditionen erfolgen wird.

---

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft ist ausschließlich als Vermieter auf dem deutschen Markt tätig. Derzeit verfügt die Gesellschaft ausschließlich über vier „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“, von denen drei am 16. März 2015 zugegangen sind. Die Immobilien stehen im Eigentum der Gesellschaft und werden nicht selbst genutzt. Die Segmentierung des Portfolios erfolgt grundsätzlich nach den drei Kriterien „Büro (Office), Handel (Retail) und Sonstige (Other)“. Zum 30. Juni 2015 ergaben sich zwei Segmente. Das Segment Handel ist zum 30. Juni 2015 noch nicht existent. Für die Segmente Büro und Sonstige ergaben sich folgende Kennzahlen:

in TEUR	Juni 15			Juni 14
	Büro	Sonstige	Summe	
<b>Umsatzerlöse</b>	1.103	1.090	<b>2.193</b>	0
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	32	69	<b>101</b>	0
Summe Umsätze	1.135	1.159	<b>2.294</b>	0
Gewinn oder Verlust vor Steuern	4.472	-3.213	<b>1.259</b>	-480
Zinserträge	0	15	<b>15</b>	1
Zinsaufwendungen	-241	-242	<b>-483</b>	-81
planmäßige Abschreibungen	0	-151	<b>-151</b>	0
Wertminderungsaufwand bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-572	0	<b>-572</b>	0
Wertaufholung bei Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	4.462	47	<b>4.509</b>	0
Vermögenswerte	69.667	22.456	<b>92.123</b>	43.889
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	64.690	309	<b>64.999</b>	5.847
Schulden	46.486	11.181	<b>56.818</b>	12.080

---

---

## ERWERB VON IMMOBILIEN

Am 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft den Kaufvertrag für Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 94,9% an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main halten. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 16. März 2015.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen River Bonn B.V., Frankfurt am Main, stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<hr/> <i>Langfristige Vermögenswerte</i> <hr/>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.360
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>17.360</b>
<hr/> <i>Kurzfristige Schulden</i> <hr/>	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.060
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>1.060</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>16.300</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>16.300</b>

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen River Düsseldorf Immobilien GmbH, Frankfurt am Main, stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<hr/> <i>Langfristige Vermögenswerte</i> <hr/>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.500
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>5.500</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>5.500</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>5.500</b>

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen River Frankfurt Immobilien GmbH, Frankfurt am Main, stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	42.580
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>42.580</b>
<i>Kurzfristige Schulden</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	380
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>380</b>
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>42.200</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>42.200</b>

---

#### NEUGRÜNDUNG VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ANDERE WESENTLICHE EREIGNISSE INNERHALB DES BERICHTSZEITRAUMES

Die Gesellschaft hat am 20. April 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einer Gesellschaft abgeschlossen, die ein Bürogebäude in Berlin-Mitte halten wird. Die Immobilie wurde im Jahr 1997 erstellt und befindet sich in zentraler Lage zwischen Hackeschem Markt und Alexanderplatz. Das vollständig vermietete Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 9.600 qm und ca. 50 Parkplätze. Der Nettokaufpreis beträgt EUR 22,0 Mio., bzw. rund EUR 2.290 pro qm. Der Vollzug der Transaktion wird für September 2015 erwartet.

Die Gesellschaft hat sich am 28. April 2015 ein Handelsportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien mit 29 EDEKA-Supermärkten durch einen bedingten Kaufvertrag gesichert. Der Nettokaufpreis für die Einzelhandelsimmobilien beträgt rd. EUR 95 Mio. bei einer Mietfläche von ca. 77.500 qm und einer Miet-Anfangsrendite von rd. 7 Prozent. Die Objekte liegen zum Großteil in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Niedersachsen sowie Berlin. Die vereinbarte Mietvertragslaufzeit mit EDEKA beträgt 15 Jahre. Der Vollzug der Transaktion wird für September 2015 erwartet.

Das Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke hat sein Amt mit Wirkung zum 6. Mai 2015 niedergelegt. Ein Nachfolger für Herrn Kroschke ist noch nicht bestellt worden.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10. Juni 2015 wurde die WCM Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100% von der WCM AG gehalten. Die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von TEUR 25 erfolgte am 16. Juni 2015. Der Gegenstand der Gesellschaft ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10. Juni 2015 wurde die WCM Besitzgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100% von der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von TEUR 25 erfolgte am 16. Juni 2015. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von technischen Anlagen aller Art.

Die Gesellschaft hat am 22. Juni 2015 einen Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie in Frankfurt notariell beurkundet. Die gekaufte Gewerbeimmobilie wurde 2006 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 28.400 Quadratmetern. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 86,7 Prozent belaufen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf rund Euro 4,8 Mio. 72 Prozent der Mieteinnahmen werden mit einem noch 24 Jahre laufenden Mietvertrag mit dem Land Hessen erwirtschaftet. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) der Immobilie insgesamt liegt bei rund 20 Jahren. Der Kaufpreis auf 100%-Basis beläuft sich auf rund Euro 92 Mio. Der Nutzen-Lasten-Wechsel der Transaktion wird im September 2015 erwartet.

Mit Datum vom 25. Juni 2015 wurde die WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Frankfurt am Main, gegründet. Das Kommanditkapital beträgt TEUR 1.000 und wird zu 100% von der WCM AG gehalten. Die Einzahlung des Kommanditkapitals ist noch nicht erfolgt. Der Gegenstand der Gesellschaft wird das Halten und Verwalten von eigenen Immobilien aus dem Projekt „North“ sein.

### [3] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

#### MIETERLÖSE

in TEUR

	30.06.2015	30.06.2014
Mieterlöse	2.193	0
<b>Summe</b>	<b>2.193</b>	<b>0</b>

Durch die Übernahme der Industrieimmobilie zum 31. Dezember 2014 sowie der drei Büroimmobilien zum 16. März 2015 weist die Gesellschaft erstmals Mieterlöse in Höhe von TEUR 2.193 aus.

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

in TEUR

	30.06.2015	30.06.2014
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwertes	4.510	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwertes	-572	0
<b>Summe</b>	<b>3.938</b>	<b>0</b>

Die Aufwertungen zum 31. März 2015 bezogen sich im Wesentlichen auf die Büro- und Industrieimmobilien in Frankfurt am Main (TEUR 3.512) und Düsseldorf (TEUR 950). Die Abwertung erfolgte bei der Büroimmobilie in Bonn in Höhe von TEUR 572.



---

## PERSONALAUFWAND

in TEUR

	30.06.2015	30.06.2014
Löhne und Gehälter	405	25
Soziale Abgaben	31	0
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>25</b>

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des operativen Geschäftes erhöhte sich wie erwartet der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr wesentlich.

---

## SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR

	30.06.2015	30.06.2014
Transaktionskosten	2.898	0
Rechts- und Beratungskosten	331	236
Finanzierungskosten	144	0
Versicherungen	71	0
Übrige	455	279
<b>Summe</b>	<b>3.899</b>	<b>515</b>

Die Transaktionskosten stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der drei Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main.

---

## FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR

	30.06.2015	30.06.2014
Zinsen Darlehen Aufsichtsratsmitglieder und übrige	169	81
Zinsen Darlehen Weser-Elbe Sparkasse und Darlehen Gesellschafter	73	0
Zinsen Darlehen Deutsche Pfandbriefbank AG	241	0
<b>Summe</b>	<b>483</b>	<b>81</b>

---

## ERTRAGSTEUERN

in TEUR

---

	30.06.2015	30.06.2014
Latenter Steueraufwand	457	0
Übrige	16	0
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>473</b>	<b>0</b>

---

Auf die temporären Differenzen aus dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergaben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.257. Der Vorstand plant derzeit die Veräußerung dieser Immobilien erst nach einem Zeitraum von fünf Jahren. Folglich ist davon auszugehen, dass diese Gewinne zur Nutzung steuerlicher Verlustvorträge bei der WCM AG führen. Unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung wurden zusätzliche aktive latente Steuern auf Verlustvorträge von TEUR 754 gebildet.

Weiterhin wurden die passiven latenten Steuern, die die WCM AG betreffen, 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 %.

---

## ZUORDNUNG PERIODENERGEBNIS

in TEUR

---

	30.06.2015	30.06.2014
<b>Periodenergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>785</b>	<b>-471</b>
Eigentümer des Mutterunternehmens	554	0
Nicht beherrschende Anteile	231	0
<b>Summe</b>	<b>785</b>	<b>-471</b>

---

---

## ERGEBNIS JE AKTIE

### **Unverwässertes Ergebnis je Aktie**

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 30. Juni 2015 basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbarem Gewinn in Höhe von TEUR 554 und den im Umlauf gewesenen Stammaktien von 33.782.538.

### **Verwässertes Ergebnis je Aktie**

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie am 30. Juni 2015 basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbarem Gewinn von TEUR 565 und einem gewichteten Durchschnitt der nach Bereinigung um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien im Umlauf gewesenen Stammaktien von 34.474.060. Hierbei wurde die Wandelschuldverschreibung für den Zeitraum ab dem 16. März 2015 berücksichtigt.

#### [4] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

##### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in TEUR

	30.06.2015	31.12.2014
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	693	19.376
<b>Summe</b>	<b>693</b>	<b>19.376</b>

Über die Zahlungsmittel kann der Vorstand frei verfügen.

##### ANDERE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR

	30.06.2015	31.12.2014
Geleistete Kautionen	233	184
übrige	7	76
<b>Summe</b>	<b>240</b>	<b>260</b>

##### SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR

	30.06.2015	31.12.2014
Notaranderkonto River Gesellschaften	659	0
Nicht abgerechnete Betriebskosten	453	506
Anzahlungen Kapitalerhöhung	335	
Übrige	76	82
<b>Summe</b>	<b>1.523</b>	<b>588</b>

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte umfassen mit TEUR 659 (Vorjahr TEUR 0) das Notaranderkonto für die Kaufabwicklung der drei Büroimmobilien Berlin, Düsseldorf, Bonn und Frankfurt am Main.

---

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in TEUR

---

	30.06.2015	31.12.2014
Stand am 1. Januar	17.337	0
Zugänge	64.719	17.337
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte	4.510	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte	-572	0
<b>Stand am 30. Juni 2015 / 31. Dezember 2014</b>	<b>85.994</b>	<b>17.337</b>

---

Der Posten umfasst per 30. Juni 2015 eine Industrieimmobilie in Bremerhaven sowie drei Büroimmobilien in Bonn, Düsseldorf und Frankfurt am Main.

Zum 31. März 2015 wurden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch eine detaillierte Bewertung eines externen, unabhängigen Immobiliengutachters bestimmt, der über einschlägige berufliche Qualifikationen und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. 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 Cash Flow (DCF)-Methode angewendet. Der verwendete Renditeansatz berücksichtigt die folgenden Parameter: Mietindexierung, zukünftiges Marktmietpreiswachstum und Inflationierung der Kosten. Als Kapitalisierungsrate wurden zwischen 5,5 % und 8,75 % und als Diskontierungsrate zwischen 5,0 % und 8,0 % angesetzt. Dies hat zu Bruttovervielfältigern zwischen 9,8 % und 17,1 % geführt. Die bestehenden Mietverträge unter Berücksichtigung von zusätzlichen Anmietungen bzw. einer Mietgarantie wurden im Wesentlichen so erfasst, wie sie zum Bewertungsstichtag abgeschlossen waren.

Zum 30. Juni 2015 wurde keine neue Bewertung von einem externen, unabhängigen Immobiliengutachter vorgenommen, da wir davon ausgehen, dass sich in dem

Zeitraum vom 1. April bis zum 30. Juni 2015 keine wesentlichen Wertveränderungen ergeben haben.

---

#### ANDERE KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	30.06.2015	31.12.2014
Darlehen Deutsche Pfandbriefbank AG	45.036	0
Darlehen Aufsichtsratsmitglieder	5.336	3.845
Darlehen Weser-Elbe Sparkasse	1.565	1.690
Darlehen Elbstein AG	1.035	1.005
Übrige	1.153	1.627
<b>Summe</b>	<b>54.125</b>	<b>8.167</b>

---

#### EIGENKAPITAL

in TEUR

	30.06.2015	31.12.2014
Grundkapital	33.783	33.783
Kapitalrücklage	13.775	13.775
Sonstige Rücklagen	1.800	0
Bilanzverlust	-16.245	-16.799
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>	<b>33.113</b>	<b>30.759</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.192</b>	<b>1.050</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>35.305</b>	<b>31.809</b>

Den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften hat die Kalamata Grundbesitz GmbH in Berlin vermittelt. Mit ihr wurde vertraglich am 8. August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion am 16. März 2015 fällig wurde. Der Betrag wurde im Berichtszeitraum als sonstiger betrieblicher Aufwendungen erfasst.

Die Provision wurde nicht in bar bezahlt, sondern – wie vom Aufsichtsrat am 18. Dezember 2014 beschlossen – in eine Pflichtwandelanleihe umgewandelt. Die Verzinsung beträgt bis zur Wandlung 2,0% p.a. Die Wandlung in neue Aktien der Gesellschaft kann frühestens ab dem 1. Januar 2016 und spätestens am 30. Dezember 2018 erfolgen. Der Wandlungspreis wurde anhand des gewichteten Durchschnittskurses der WCM Aktie innerhalb des Referenzzeitraums vom 1. Dezember 2014 bis 30. Januar 2015 ermittelt und beläuft sich auf EUR 1.51/Stückaktie.

Diese Schulden wurden, da es sich um eine Pflichtwandelanleihe handelt, erfolgsneutral als sonstige Rücklagen umgegliedert. Zum Zeitpunkt der Wandelung und Ausgabe neuer Aktien wird dann eine Umgliederung in Grund- und Kapitalrücklage erfolgen.

## FINANZINSTRUMENTE – BEIZULEGENDE ZEITWERTE UND RISIKOMANAGEMENT

in TEUR	Buchwert zum	Kredite und Forderungen	Sonstige Schulden	finanzielle	Gesamt
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>					
	30.06.2015	0		0	0
	31.12.2014	0		0	0
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>					
Zahlungsmittel und Zahlungs- äquivalente	30.06.2015	693		0	693
	31.12.2014	19.376		0	19.376
Andere finanzielle Vermögens- werte	30.06.2015	240		0	240
	31.12.2014	260		0	260
Sonstige Vermögenswerte	30.06.2015	2.333		0	2.333
	31.12.2014	3.748		0	3.748
<b>Insgesamt</b>	30.06.2015	3.266			3.266
	31.12.2014	23.384			23.384
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>					
	30.06.2015	0		0	0
	31.12.2014	0		0	0
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2015	0		1.525	1.525
	31.12.2014	0		3.505	3.505
Andere finanzielle Verbindlichkei- ten	30.06.2015	0		54.125	54.125
	31.12.2014	0		8.167	8.167
Sonstige kurzfristige Verbindlich- keiten	30.06.2015	0		892	892
	31.12.2014	0		123	123
<b>Insgesamt</b>	30.06.2015	0		56.542	56.542
	31.12.2014	0		11.795	11.795



---

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Gesellschaft hat einen Mietvertrag über ein Büro in der Friedrich-Ebert-Anlage 36 in Frankfurt am Main, der auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten, abgeschlossen wurde. Die Monatsmiete beträgt netto TEUR 1.

Die Gesellschaft hat mit Datum vom 23. Januar 2015 einen Mietvertrag über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Jahren, beginnend am 1. Februar 2015 und endet am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für diesen Zeitraum beträgt inklusive Betriebskostenvorauszahlung netto TEUR 634.

---

## EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

---

## MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2014: im Durchschnitt 0 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter ohne Vorstand zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Zum 30. Juni 2015 waren bei der WCM AG inklusive Vorstand 10 Mitarbeiter beschäftigt.

---

## AKTIENOPTIONSPROGRAMM

Im Rahmen des durch die Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. Juni 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramms („Aktienoptionsprogramm 2015“) bestanden während des Halbjahres keine aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen.

---

## VORSTAND

Mit Wirkung zum 12. Februar 2015 ist Dr. Manfred Schumann aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Zum 30. Juni 2015 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Herr Stavros Efremidis (Alleinvorstand)

---

## AUFSICHTSRAT

Zum 30. Juni 2015 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Rainer Laufs (Vorsitzender)

Bernd Günther (Stellvertretender Vorsitzender)

Thomas Hechtfischer

Karl Ehlerding

Christoph Kroschke (bis 6. Mai 2015)

Arthur Ronny Wiener (seit 1. Januar 2015)

## **[5] Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen**

Bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen haben sich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Mit dem Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding wurde ein weiterer Darlehensvertrag über TEUR 500 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 6,0% p.a. Die Rückzahlung erfolgt nebst aufgelaufenen Zinsen zum 30. Juli 2015.

## [6] Ereignisse nach dem 30. Juni 2015

Die Gesellschaft hat am 6. Juli 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Gewerbeportfolios von 16 Objekten im Rhein-Main-Gebiet und in Dresden abgeschlossen. Die Mietanfangsrendite auf den Nettokaufpreis von rd. EUR 113 Mio. beträgt rd. 9 Prozent. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei rd. 90 Prozent und die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt 5 Jahre. Der Vollzug dieser Transaktion ist für das IV. Quartal 2015 vorgesehen.

Die Gesellschaft hat am 8. Juli 2015 eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigtem Kapital abgeschlossen. Es wurden 76.010.706 Stammaktien platziert. Die Kapitalerhöhung wurde vom Vorstand am 22. Juni 2015 beschlossen und am selben Tag durch den Aufsichtsrat genehmigt. Das Grundkapital der WCM AG erhöht sich somit um EUR 76.010.706 auf EUR 109.793.244. Der Bruttomittelzufluss aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf EUR 155,8 Mio. Der Mittelzufluss aus der Barkapitalerhöhung dient der Finanzierung der in den vergangenen Monaten vertraglich gesicherten Ausweitung des Immobilienbestandes, der Rückzahlung von Darlehen sowie der weiteren Unternehmensentwicklung der WCM AG.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard) zugelassen. Die Zulassung erfolgte an den Frankfurter Wertpapierbörse, sowie an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 22. Juli 2015 wurde die WCM Technical Services GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100% von der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Vermieten von technischen Anlagen aller Art - insbesondere von technischen Betriebsvorrichtungen in Immobilien.

Die Gesellschaft hat am 29. Juli 2015 einen Kaufvertrag über einen OBI Bau- und Heimwerkermarkt im westfälischen Olpe abgeschlossen. Der Kaufpreis des Objektes beträgt rund EUR 10,0 Mio. Die Mietrendite auf den Nettokaufpreis beträgt rund 7,4% im Jahr. Der Nutzen-Lasten Übergang wird für das dritte Quartal 2015 erwartet.

Durch die vorstehend beschriebenen Transaktionen wird sich das Portfolio der WCM AG nach ihrem Vollzug auf ca. 52 Objekte mit einem Marktwert auf 100%-Basis von ca. EUR 447 Mio. erhöhen. Die annualisierten Mieteinnahmen werden sich auf rund EUR 30 Mio. bei einem durchschnittlichen Vermietungsstand von rd. 93 % und einer Restmietlaufzeit von 10,1 Jahren belaufen. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, mittelfristig einen Immobilienbestand im Bereich Büro und Handel von mehr als EUR 1 Mrd. aufzubauen.

Mit Stand Ende Juli 2015 wurden sowohl ein Darlehen der Elbstein AG als auch die von diversen Mitgliedern des Aufsichtsrates gewährten Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 6.696 getilgt.

Zum 1. September 2015 wird Herr Frank Roseen den Vorstand der WCM AG als weiteres Mitglied verstärken.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 haben bisher am 12. Februar, 16. April und am 10. Juni 2015 Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden. Die nächste Sitzung findet am 25. August 2015 statt.

Frankfurt am Main, 25. August 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SE', is written on a light-colored background. The signature is fluid and cursive, with a small dot at the end. Below the signature is a horizontal line.

Stavros Efremidis  
Alleinvorstand

## Versicherung des gesetzlichen Vertreters

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 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, 25. August 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SE', is written on a light gray background. The signature is fluid and cursive, with a small dot at the end.

---

Stavros Efremidis

Alleinvorstand

## Die WCM Aktie

ISIN	DE000A1X3X33
Wertpapierkenn-nummer (WKN)	A1X3X3
Anzahl Aktien 14. August 2015:	109.793.244 Stk.
Marktsegment:	Prime Standard
Börsenplätze	Xetra, München, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart
Aktienkurs 14. August 2015	€ 2,08
Aktienkurs 30. Juni 2015	€ 2,19
Marktkapitalisierung 30. Juni 2015	€ 73,99 Mio.



## Finanzkalender, Impressum und Kontakt

25. August 2015	Aufsichtsratssitzung
28. August 2015	Veröffentlichung Halbjahresbericht
19. November 2015	Veröffentlichung Zwischenabschluss III. Quartal 2015

### Impressum

Herausgeber:

Der Vorstand der

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

### Kontakt

Büro Frankfurt (Hauptsitz)

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Friedrich-Ebert-Anlage 36

60325 Frankfurt am Main

### Büro Berlin

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Joachimsthaler Straße 34

10719 Berlin

Telefon: +49 (0)30 8870 476-10

Fax: +49 (0)30 8870 476-20

E-Mail: [info@wcm.de](mailto:info@wcm.de)

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