

WCM AG

Quartalsbericht zum 30.September 2015

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft
Bleichstraße 64-66
60313 Frankfurt am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

nach 9 Monaten im Geschäftsjahr 2015 kann die WCM AG eine uneingeschränkt positive Zwischenbilanz ziehen. Wir haben in den vergangenen Monaten unseren Bestandsaufbau forciert und haben uns inzwischen mehr als 50 Immobilien im Volumen von über EUR 500 Mio. vertraglich gesichert, die strategiekonform langfristig attraktive Mieteinnahmen und einen stetigen Cashflow generieren werden. Dabei haben wir Büroimmobilien an attraktiven Standorten wie der Rhein-Main-Region, Bonn, Düsseldorf und Berlin sowie Einzelhandelsobjekte in der Rhein-Main-Region, Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Berlin erworben.

Seit unserem operativen Neustart im Dezember 2014 nimmt die Aussagekraft durch die Zahl der bilanziell erfassten Immobilien stetig zu. Deutlich wird immer mehr, dass wir das liefern, was wir vorher versprochen haben. Dank unseres umfangreichen Netzwerks sind wir mit unserem erfahrenen Immobilienteam in der Lage, attraktive Renditen einzukaufen. Und wir arbeiten aktiv mit unseren Objekten, erzielen Vermietungserfolge und steigern somit deren Wert. Daher haben wir bei der Bewertung der Immobilien, bei denen per 30. September 2015 der Eigentumsübergang bereits erfolgt war und die daher in unserer Bilanz schon berücksichtigt sind, ein Bewertungsergebnis von rund EUR 17,0 Mio. erzielt. Insgesamt beträgt der Marktwert dieser Immobilien EUR 280,4 Mio. Die mit diesem Bestand nach 9 Monaten erzielten Mieteinnahmen liegen bei EUR 6,0 Mio.

Darüber hinaus haben wir im 3. Quartal 2015 den Erwerb eines Baumarkts in Olpe zu einem Preis von EUR 10 Mio. sowie einer voll vermieteten Büroimmobilie in der Zielregion Frankfurt in Höhe von rund EUR 49 Mio. bekanntgegeben. Unter dem Strich haben wir in den ersten 9 Monaten 2015 ein Konzernergebnis von EUR 17,6 Mio. erzielt, was einem Ergebnis von EUR 0,29 je WCM-Aktie entspricht. In diesem Ergebnis sind einmalige Transaktionskosten von EUR 4,7 Mio., die im Zuge des Portfolioausbaus angefallen sind, bereits berücksichtigt.

Aussagekräftiger als die aktuelle Bilanz ist jedoch die Pro-forma-Berechnung der bereits vertraglich gesicherten Immobilien mit einem Marktwert von über 500,0 Mio. Euro. Die Nettorendite des Gesamtportfolios beträgt 6,3 Prozent. Dabei gewährleistet eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) von 9,4 Jahren per Ende November 2015 stetige Erträge und hohe Planungssicherheit.

Erfolgreich waren wir neben dem Bestandsaufbau vor allem auch auf der Finanzierungsseite auf der wir die niedrigen Zinsen nutzten. So haben wir uns bei den bereits in der Bilanz berücksichtigten Objekten einen durchschnittlichen Zinssatz für die Immobilienkredite von 2,2 Prozent bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 7,5 Jahre gesichert. In der Pro-forma-Berechnung beträgt für das gesamte Portfolio der durchschnittliche Zinssatz für Immobilienkredite niedrige 2,1 Prozent bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,1 Jahren zum Stichtag 31. Dezember 2015.

Aufgrund des starken Wachstums unseres Portfolios werden wir künftig vierteljährlich unsere annualisierten Mieteinnahmen und die Funds From Operations (FFO) bekanntgeben. Auf Basis des gesamten vertraglich gesicherten Portfolios betragen die annualisierten Mieteinnahmen EUR 31,6 Mio., während für die FFO I von der WCM AG für das Jahr 2016 rund EUR 20,2 Mio. oder EUR 0,18 pro Aktie erwartet werden.

Wir sind entsprechend auch nach neun Monaten 2015 weiter auf Kurs und werden unseren erfolgreichen Bestandsaufbau fortsetzen.

Herzlichst



Stavros Efremidis

CEO



Frank Roseen

CIO/CFO

INHALTSVERZEICHNIS

Konzernzwischenlagebericht	3
Konzernzwischenabschluss	13
Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	17
[1] Informationen zum Unternehmen	17
[2] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
[3] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung	32
[4] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	36
[5] Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen	45
[6] Ereignisse nach dem 30. September 2015	45
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	47
Die WCM Aktie	48
Finanzkalender, Impressum und Kontakt	49

KONZERNKENNZAHLEN

nach IFRS	01. Januar - 30. September 2015	01. Januar - 30. September 2014	Veränderung absolut	Veränderung %
Umsatzerlöse	5.999	0	5.999	>100%
Ergebnis aus der Vermietung	5.691	0	5.691	>100%
Konzernergebnis	17.586	-977	18.563	>100%
FFO	3.908	-977	4.885	>100%
Ergebnis je Aktie, unverwässert	0,29	-0,07	0,36	>100%
Ergebnis je Aktie, verwässert	0,29	-0,07	0,36	>100%
FFO je Aktien (in EUR)	0,07	-0,07	0,14	>100%

in TEUR Bilanzkennzahlen	30. September 2015	31. Dezember 2014	Veränderung absolut	Veränderung %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	280.416	17.337	263.079	>100%
Bilanzsumme	333.550	43.889	289.661	>100%
Eigenkapital ¹⁾	208.546	31.809	176.737	>100%
Verbindlichkeiten	125.004	12.080	112.924	>100%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie	1,84	0,91	0,93	>100%
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)	1,82	0,91	0,91	100%
Eigenkapitalquote in %	62,5%	72,5%	-10 pp.	-13,8%

¹⁾ 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

Die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2015 waren durch folgende wesentliche Ereignisse geprägt:

Die **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (folgend „die Gesellschaft“ oder „WCM AG“)** hat 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. vollzogen. Zur Finanzierung des Kaufpreises dienten ein Bankdarlehen sowie die Mittel aus der Ende Dezember 2014 erfolgreich durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Am 20. April 2015 hat die Gesellschaft in Form eines Share Deals einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Berlin-Mitte („River Berlin“) abgeschlossen. Das Objekt wurde im Jahr 1997 errichtet 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 Übergang von Nutzen und Lasten ist für Anfang Dezember 2015 geplant.

Außerdem hat die WCM AG am 28. April 2015 ein Handelsportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien mit 29 EDEKA-Märkten („Green“) durch einen bedingten Kaufvertrag erworben. Der Gesamtkaufpreis beträgt ca. EUR 95 Mio. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 77.150 Quadratmeter; die Mietanfangsrendite beläuft sich auf rund 7 Prozent. Die Objekte liegen überwiegend in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen sowie in Berlin. EDEKA hat für alle Objekte neue Mietverträge mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Für 25 der 29 Märkte fand das Closing am 1. September 2015 statt. Im Dezember 2015 wird das Closing für die restlichen vier Märkte stattfinden. Die bereits erworbenen Märkte werden über die Objektgesellschaften Aschgo GmbH & Co. KG, Barisk GmbH & Co. KG, Berkles GmbH & Co. KG und Greenman 1D GmbH gehalten.

Das Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke hat sein Amt mit Wirkung zum 6. Mai 2015 niedergelegt. Am 12. Oktober 2015 hat eine außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft Frau Nicola Sievers als Nachfolgerin gewählt.

Die Gesellschaft hat am 22. Juni 2015 einen Kaufvertrag über eine Büroimmobilie in Frankfurt („Triangel“) notariell beurkundet. Das Objekt wurde 2006 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 28.400 Quadratmetern. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 86,6 Prozent belaufen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf rund EUR 4,74 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 19 Jahren. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund EUR 92 Mio. Das Closing der Transaktion fand am 1. September 2015 statt. Die dazugehörigen Objektgesellschaften Triangel Frankfurt Immobilien GmbH sowie die Main Triangel Gastronomie GmbH wurden in den Konzern integriert.

Am 6. Juli 2015 hat die Gesellschaft zudem einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Gewerbeportfolios von 16 Objekten („North“) im Rhein-Main-Gebiet und im Raum Dresden abgeschlossen. Die Mietanfangsrendite auf den Nettokaufpreis von rund EUR 113 Mio. beträgt in etwa 9 Prozent. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei rund 90 Prozent und die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) beträgt 5 Jahre. Der Vollzug dieser Transaktion ist für den 30. November 2015 vorgesehen.

Am 8. Juli 2015 hat die Gesellschaft eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigtem Kapital abgeschlossen. Es wurden 76.010.706 Stammaktien zum Ausgabepreis von EUR 2,05/Aktie platziert. Das Grundkapital der WCM AG erhöhte sich somit um EUR 76.010.706 auf EUR 109.793.244. Der Bruttomittelzufluss aus der Kapitalerhöhung belief 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 der Frankfurter Wertpapierbörse, sowie an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Zum 1. September 2015 hat die WCM AG ihren Vorstand erweitert. Herr Frank Roseen ist als Chief Investment Officer/Chief Financial Officer in den Vorstand eingetreten. Der Aufsichtsrat ernannte Herrn Stavros Efremidis zum Vorsitzenden des Vorstands.

Am 8. Oktober 2015 hat die Gesellschaft eine Büroimmobilie im an das Frankfurter Stadtgebiet angrenzenden Bürostandort Eschborn („Trevista“) erworben. Die Immobilie weist eine Gesamtmietfläche von ca. 18.300 qm auf. Das Objekt ist nahezu vollständig an bonitätsstarke Adressen vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei EUR 3,3 Mio. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) beträgt rund 5 Jahre. Der Nutzen-Lasten-Übergang wurde für den 31. Dezember 2015 vereinbart.

Unter Nutzung der derzeit günstigen Konditionen beabsichtigt die WCM AG, die vorstehend beschriebenen Transaktionen durch Bankdarlehen und durch vorhandene Eigenmittel zu finanzieren.

Für eine detaillierte Beschreibung der Gründungen und Übernahmen verweisen wir auf den Anhang.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Portfolio-Kennzahlen

Segment Office

		30.09.2015*
Gesamtnutzfläche	m ²	50.178
Gesamt Bürofläche	m ²	45.486
Stellplätze	Anzahl	633
Leerstand Gesamtfläche	m ²	5.373
Leerstand Bürofläche	m ²	4.943
Durchschnittsmiete Gesamt	€/m ²	14,27
Durchschnittsmiete Office	€/m ²	14,15
Umsatzerlöse	TEUR	2.458
Vermögen	TEUR	185.799

Segment Retail

		30.09.2015*
Gesamtnutzfläche	m ²	67.733
Gesamte Einzelhandelsfläche	m ²	67.733
Stellplätze	Anzahl	253
Leerstand Gesamtfläche	m ²	0
Durchschnittsmiete Gesamt	€/m ²	7,21
Durchschnittsmiete Einzelhandel	€/m ²	7,21
Umsatzerlöse	TEUR	2.135
Vermögen	TEUR	92.714

Segment Other

		30.09.2015*
Gesamtnutzfläche	m ²	68.342
Gesamt sonstige Fläche	m ²	55.151
Stellplätze	Anzahl	380
Leerstand Gesamtfläche	m ²	6.305
Leerstand sonstige Fläche	m ²	2.345
Durchschnittsmiete Gesamt	€/m ²	2,80
Durchschnittsmiete sonstige Fläche	€/m ²	4,35
Umsatzerlöse	TEUR	1.406
Vermögen	TEUR	18.916

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

Die Mieterlöse betragen für die ersten neun Monate 2015 TEUR 5.999 und resultieren aus den Immobilien, die zum 30. September 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 in Konformität mit IFRS 8 i.V.m. IAS 34 die Umsätze in Segmente. Die Segmentierung des Portfolios erfolgt grundsätzlich nach den vier Kriterien „Büro (Office), Handel (Retail), Sonstige (Other) und Verwaltung“. Zum 30. September 2015 flossen erstmalig Erlöse aus drei Segmenten.

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 Prozent. 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 beendet. 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 16.961 (30. September 2014: TEUR 0). Durch den Beginn der Geschäftstätigkeit und der Einstellung von Mitarbeitern sind erwartungsgemäß die Personalaufwendungen von TEUR 70 (30. September 2014) auf TEUR 775 gestiegen. Im Wesentlichen durch die angefallenen Transaktionskosten (TEUR 4.671) erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.278 zum 30. September 2014 auf TEUR 6.315 zum 30. September 2015.

Durch die Aufnahme von Bankdarlehen stiegen erwartungsgemäß die Finanzaufwendungen auf TEUR 880. Das Finanzergebnis liegt unter Berücksichtigung der Finanzerträgen bei –TEUR 755.

Die Ertragsteuern sind geprägt durch die Bildung von aktiven (TEUR 9.780) und passiven (TEUR 7.096) latenten Steuern.

Das Periodenergebnis belief sich auf TEUR 17.586 und lag damit um TEUR 18.563 besser als im Vergleichszeitraum (- TEUR 977).

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30. September 2015 um TEUR 289.661 auf TEUR 333.550 zum Vergleichsbilanzstichtag 31. Dezember 2014. Dies resultierte im Wesentlichen aus dem Zugang der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in den ersten 9 Monaten des Jahres 2015. Die liquiden Mittel erhöhten sich um TEUR 9.139 auf TEUR 28.515.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital für die Finanzierung der neuen Immobilien stiegen die kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten von TEUR 8.167 (31. Dezember 2014) auf TEUR 110.526 (30. September 2015). Das Eigenkapital erhöhte sich zum 30. September 2015 um TEUR 176.737 auf TEUR 208.546. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter erhöhte sich auf TEUR 7.027 (31. Dezember 2014: TEUR 1.050).

Aus der betrieblichen Tätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von TEUR 2.951 (30. September 2014: Mittelabfluss TEUR 206). Für die in den ersten neun Monaten 2015 wirksam gewordenen Akquisitionen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden Auszahlungen in Höhe von TEUR 240.174 (30. September 2014: TEUR 0) vorgenommen.

Im gleichen Zeitraum ergaben sich Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 110.900 (30. September 2014: TEUR 360), sowie einer Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 155.822. Auszahlungen ergaben sich aus der Tilgung von Darlehen TEUR 8.309 (30. September 2014: TEUR 0). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten belief sich zum 30. September 2015 auf TEUR 28.515 (31. Dezember 2014: TEUR 19.376).

WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN ODER FIRMEN

Diese Transaktionen sind im Anhang dargestellt.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft plant, im letzten Quartal 2015 die bisher abgeschlossenen Kaufverträge – soweit noch erforderlich – zu vollziehen. Anschließend sollen die erworbenen Objekte in ihre Verwaltung übernommen und optimiert werden. Schwerpunkt der Portfolioerweiterung liegt auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Es werden Einzel- und Portfoliotransaktionen als "Asset" oder "Share"-Deals umgesetzt.

Die Anzahl der Mitarbeiter wird aufgrund des Portfoliowachstums weiter ansteigen. Die Mitarbeiterzahl inklusive Vorstand betrug zum 30. September 2015 fünfzehn. In unserem Geschäftsbericht 2015 werden wir über weitere Einzelheiten berichten.

Bedingt durch die Aufnahme des operativen Geschäfts und das erfolgreiche Ausbauen des Immobilienportfolios, sind die Prognosen für das Geschäftsjahr 2015 aus dem Geschäftsbericht 2014 anzupassen.

Wir planen das Geschäftsjahr 2015 mit einem deutlich positiven Ergebnis abzuschließen.

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 2014 ausführlich beschrieben.

Frankfurt am Main, 17. November 2015

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

Stavros Efremidis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FR', on a light gray background.

Frank Roseen

Konzernzwischenabschluss

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Vermögenswerte		
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.515	19.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	1
Anderer finanzielle Vermögenswerte	3.610	260
Geleistete Anzahlungen	0	3.086
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.360	588
Summe kurzfristige Vermögenswerte	41.496	23.311
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	280.416	17.337
Immaterielle Vermögenswerte	74	0
Technische Anlagen und Maschinen	551	445
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	369	38
geleistete Anzahlungen auf Sachanlagenvermögen	2.241	0
Latente Steueransprüche	6.745	2.380
Anderer finanzielle Vermögenswerte	1.658	378
Summe langfristige Vermögenswerte	292.054	20.578
Bilanzsumme	333.550	43.889
Eigenkapital und Schulden		
<i>Kurzfristige Schulden</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.103	3.505
Sonstige Verbindlichkeiten	2.854	123
Anderer finanzielle Verbindlichkeiten	3.072	1.966
Sonstige Rückstellungen	521	285
Summe kurzfristige Schulden	17.550	5.879
<i>Langfristige Schulden</i>		
Anderer finanzielle Verbindlichkeiten	107.454	6.201
Summe langfristige Schulden	107.454	6.201
<i>Eigenkapital</i>		
Grundkapital	109.793	33.783
Kapitalrücklage	90.002	13.775
Sonstige Rücklagen	1.800	0
Bilanzverlust	-76	-16.799
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	201.519	30.759
Nicht beherrschende Anteile	7.027	1.050
Summe Eigenkapital	208.546	31.809
Bilanzsumme	333.550	43.889

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	01.01. - 30.09. 2015	01.01. - 30.09. 2014	01.07. - 30.09. 2015	01.07. - 30.09. 2014
Mieterlöse	5.999	0	3.806	0
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-308	0	-240	0
Ergebnis aus der Vermietung	5.691	0	3.566	0
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene				
Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	16.961	0	13.023	0
Ergebnis aus der Anpassung des beizule- genden Zeitwertes	16.961	0	13.023	0
Sonstige betriebliche Erträge	547	491	398	351
Betriebliche Erträge	547	491	398	351
Personalaufwand	-775	-70	-339	-45
Planmäßige Abschreibungen	-240	0	-89	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.315	-1.278	-2.416	-763
Betriebliche Aufwendungen	-7.330	-1.348	-2.844	-808
Betriebsergebnis	15.869	-857	14.143	-457
Finanzerträge	125	1	110	0
Finanzaufwendungen	-880	-121	-397	-40
Finanzergebnis	-755	-120	-287	-40
Ergebnis vor Steuern	15.114	-977	13.856	-497
Ertragsteuern	2.472	0	2.945	0
Sonstige Steuern	0	0	0	-9
Periodenergebnis/Gesamtergebnis	17.586	-977	16.801	-506
Zuordnung Gesamtergebnis	17.586	-977	16.801	-506
Eigentümer des Mutterunternehmens	16.723	-977	16.168	-506
Nicht beherrschende Anteile	863	0	632	0
Gesamtergebnis	17.586	-977	16.801	-506
Ergebnis je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	-0,07	0,16	-0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	-0,07	0,16	-0,04

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklage	Sonstige Rücklagen	Bilanzver- lust	Anteil der Akti- onäre des Mut- terunterneh- mens	Anteil nicht be- herrschender Ge- sellschafter	Gesamt Ei- genkapital
Stand zum 1. Januar 2013	288.825	221.683	0	-512.114	-1.606	0	-1.606
Gesamtergebnis	0	0	0	-514	-514	0	-514
Transaktionen mit Eigentümern							
Kapitalherabsetzung	-274.384	0	0	274.384	0	0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	-220.239	0	220.239	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2013	14.441	1.444	0	-18.005	-2.120	0	-2.120
Stand zum 1. Januar 2014	14.441	1.444	0	-18.005	-2.120	0	-2.120
Gesamtergebnis	0	0	0	1.206	1.206	0	1.206
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
Stand zum 31. Dezember 2014	33.783	13.775	0	-16.799	30.759	1.050	31.809
Stand zum 1. Januar 2015	33.783	13.775	0	-16.799	30.759	1.050	31.809
Gesamtergebnis	0	0	0	16.723	16.723	863	17.586
Wandelpflichtanleihe	0	0	1.800	0	1.800	0	1.800
Unternehmenserwerbe	0	0	0	0	0	7.106	7.106
Barkapitalerhöhung	76.010	79.811	0	0	155.821	0	155.821
Entnahmen für Transaktionskosten	0	-3.584	0	0	-3.584	0	-3.584
Kapitalrückzahlung	0	0	0	0	0	-1.992	-1.992
Stand zum 30. September 2015	109.793	90.002	1.800	-76	201.519	7.027	208.546

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

in TEUR	01.01. - 30.09.2015	01.01. - 30.09.2014
Periodenergebnis	17.586	-977
Finanzergebnis	755	-120
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	-16.961	0
Abschreibungen	240	0
Verlust (+) / Gewinn (-) aus Anlageabgängen	3	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	235	131
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.495	-2.004
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.217	0
Gezahlte Steuern	-8	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-):	1.063	2.764
Latente Steuern	-2.684	0
Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.951	-206
Auszahlungen für Investitionen in Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-240.174	0
Auszahlungen für Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-814	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	66	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-240.922	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	155.822	0
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	-5.266	0
Auszahlungen aus der Vergabe von Darlehen	-4.917	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	110.900	360
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-8.309	0
Gezahlte Zinsen	-1.120	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	247.110	360
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.139	154
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode	19.376	4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September 2015	28.515	158

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen entstehen.

Konzernanhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

[1] Informationen zum Unternehmen

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (folgend „die Gesellschaft“ oder „WCM AG“) 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. September 2015 31 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden „Zwischenabschluss“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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 WCM Konzern hat vier Segmente, in die geschäftliche Aktivitäten gegliedert werden. Die vier Segmente umfassen „Büro (Office), Handel (Retail), Sonstige (Other) und Verwaltung“. Auf Basis dieser Segmente beurteilt der Konzernvorstand regelmäßig die Geschäftstätigkeit.

Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 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. September 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. September 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. September 2015 umfasst die WCM AG sowie 18 inländische Tochtergesellschaften sowie eine ausländische Tochtergesellschaft (zum 31. Dezember 2014: eine 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 dieser Immobilie 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 über 31 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“, von denen eine im Vorjahr, drei am 16. März 2015, 26 am 1. September 2015 und eine am 30. September 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), Einzelhandel (Retail) und Sonstige (Other)“. Darüber hinaus besteht das Segment „Verwaltung“, das die Dienstleistungen erfasst, die im Konzern von der Konzernmutter erbracht werden. Das Segment „Verwaltung“ führt keine Immobilien. Für die Segmente ergaben sich folgende Kennzahlen:

in TEUR

	Büro	Einzelhandel	Sonstige	Verwaltung	Summe
Umsatzerlöse	2.458	2.135	1.406	0	5.999
Umsatzerlöse zwischen den Segmenten	63	0	14	142	219
Summe Umsätze	2.521	2.135	1.420	142	6.218
Ergebnis vor Steuern	17.131	3.209	1.318	-6.544	15.114
Zinserträge				125	125
Zinsaufwendungen	-572	-4	-107	-197	-880
Planmäßige Abschreibungen	0	-2	-208	-30	-240
Negatives Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	1.775	0	0	-1.775
Positives Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	15.642	2.961	133	0	18.736
Vermögenswerte	185.799	92.714	18.916	36.121	333.550
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	162.288	83.936	321	388	246.933
Schulden	114.147	5.126	3.441	2.290	125.004
Ertragssteuer	-5.072	-511	-43	8.098	2.472

ERWERB VON IMMOBILIEN

Am 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft einen 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
Übernommene Vermögenswerte	17.360
<hr/> <i>Kurzfristige Schulden</i> <hr/>	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.060
Übernommene Schulden	1.060
Übernommenes Nettovermögen	16.300
Kaufpreis	16.300

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
Übernommene Vermögenswerte	5.500
Übernommenes Nettovermögen	5.500
Kaufpreis	5.500

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
Übernommene Vermögenswerte	42.580
<i>Kurzfristige Schulden</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	380
Übernommene Schulden	380
Übernommenes Nettovermögen	42.200
Kaufpreis	42.200

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

in TEUR	
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	91.700
Übernommene Vermögenswerte	91.700
Übernommenes Nettovermögen	91.700
Kaufpreis	91.700

Die WCM AG hat am 28. April 2015 ein Handelsportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien mit 29 EDEKA-Märkten durch einen bedingten Kaufvertrag erworben. Die Objekte liegen überwiegend in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen sowie in Berlin. Für 25 Objekte erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel am 1. September 2015.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	66.500
Übernommene Vermögenswerte	66.500
Übernommenes Nettovermögen	66.500
Kaufpreis	66.500

Mit Datum vom 30. September 2015 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für einen OBI-Baumarkt im Land Nordrhein-Westfalen.

Die zum Erwerbszeitpunkt angesetzten Beträge der Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

	in TEUR
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.000
Übernommene Vermögenswerte	10.000
Übernommenes Nettovermögen	10.000
Kaufpreis	10.000

NEUGRÜNDUNG VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ANDERE WESENTLICHE EREIGNISSE INNERHALB DES BERICHTSZEITRAUMES

Das erste Quartal 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. vollzogen hat. Zur Finanzierung des Kaufpreises dienten ein Bankdarlehen sowie die Mittel aus der Ende Dezember 2014 erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung.

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 Dezember 2015 geplant.

Ferner 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. 77.150 qm; die Mietanfangsrendite beläuft sich auf rund 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. Für 25 der 29 Märkte fand das Closing am 1. September 2015 statt. Im Dezember wird der Erwerb in Gänze vollzogen. Die bereits erworbenen Märkte wurden in die Objektgesellschaften Aschgo GmbH & Co. KG, Barisk GmbH & Co. KG, Berkles GmbH & Co. KG und Greenman 1D GmbH eingegliedert.

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 qm. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 86,6 Prozent belaufen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf rund EUR 4,74 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 EUR 92 Mio. Der Nutzen-Lasten-Wechsel der Transaktion wurde am 01. September 2015 abgeschlossen. Dazugehörig sind die Objektgesellschaften Triangel Frankfurt Immobilien GmbH sowie die Main Triangel Gastronomie GmbH.

Die Gesellschaft hat am 6. Juli 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Gewerbeportfolios von 16 Objekten im Rhein-Main-Gebiet und im Raum Dresden abgeschlossen. Die Mietanfangsrendite auf den Nettokaufpreis von rund EUR 113 Mio. beträgt in etwa 9 Prozent. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei rund 90 Prozent und die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt 5 Jahre. Der Vollzug dieser Transaktion ist für den 30. November 2015 vereinbart.

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 gehalten.
- Mit Datum vom 25. Juni 2015 wurde die WCM Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte North KG, Frankfurt am Main, gegründet. Das Kommanditkapital beträgt EUR 1,0 Mio. und wird zu 100% von der WCM AG gehalten.
- Mit Datum 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.
- Mit Datum vom 23. Juli 2015 wurde die WCM Handelsmärkte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, gegründet. Das Kommanditkapital beträgt TEUR 100 und wird ausschließlich von der WCM AG gehalten.
- Mit Gesellschaftsvertrag vom 18. September 2015 wurde die WCM Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das Stammkapital beträgt TEUR 25 und wird zu 100 % von der WCM Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten.
- Mit Datum vom 29. September 2015 wurde die WCM Office 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, gegründet. Das Kommanditkapital beträgt TEUR 500 und wird zu 100% von der WCM AG gehalten.

Die Gesellschaft hat am 8. Juli 2015 eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigtem Kapital abgeschlossen. Es wurden 76.010.706 Stammaktien zum Ausgabepreis von EUR 2,05/Aktie platziert. 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 der Frankfurter Wertpapierbörse, sowie an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Der Aufsichtsrat hat zum 1. September 2015 Herrn Frank Roseen als zweites Mitglied in den Vorstand der Gesellschaft berufen.

Mit Datum vom 30. September 2015 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für einen OBI-Baumarkt im Land Nordrhein-Westfalen.

Weitere gesellschaftsrechtliche Erläuterungen finden sich in der Beschreibung des Geschäftsverlaufes im Konzernzwischenlagebericht.

[3] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

MIETERLÖSE

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Mieterlöse	5.999	0
Summe	5.999	0

Durch die Übernahme von insgesamt 31 Immobilien mit Stichtag 30. September weist die Gesellschaft Mieterlöse in Höhe von TEUR 5.999 aus.

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

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwertes	18.736	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwertes	-1.775	0
Summe	16.691	0

Die Aufwertungen zum 30. September 2015 beziehen sich im Wesentlichen auf Büroimmobilien in Frankfurt am Main (TEUR 13.722) und Düsseldorf (TEUR 1.500).

PERSONALAUFWAND

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Löhne und Gehälter	713	70
Soziale Abgaben	62	0
Summe	775	70

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

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Transaktionskosten River	2.971	0
Transaktionskosten Triangel	1.700	0
Finanzierungskosten	326	0
Rechts- und Beratungskosten	313	586
Übrige	1.005	692
Summe	6.315	1278

Die Transaktionskosten stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien bzw. den Gesellschaften.

FINANZAUFWENDUNGEN

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Zinsen Darlehen Deutsche Pfandbriefbank AG	572	0
Zinsen Darlehen Aufsichtsratsmitglieder und übrige	201	121
Zinsen Darlehen Weser-Elbe Sparkasse und Darlehen Gesellschafter	107	0
Summe	880	121

ERTRAGSTEUERN

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Latenter Steuerertrag	2.684	0
Laufender Steueraufwand	-212	0
Steuererträge	2.472	0

Der Saldo des latenten Steuerertrages in Höhe von TEUR 2.684 ergibt sich im Wesentlichen aus passiven latenten Steuern aus dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 5.415 sowie aus der unterschiedlichen Bewertung von Transaktionskosten (TEUR 1.681). Der andere wesentliche Einflussfaktor ist die Aktivierung von latenten Steuern auf die künftige Nutzung steuerlicher Verlustvorträge. Hier beträgt der Effekt TEUR 9.706.

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.

ZUORDNUNG PERIODENERGEBNIS

in TEUR

	30.09.2015	30.09.2014
Periodenergebnis / Gesamtergebnis	17.586	-977
Eigentümer des Mutterunternehmens	16.723	0
Nicht beherrschende Anteile	863	0
Summe	17.586	-977

ERGEBNIS JE AKTIE

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 30. September 2015 basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbarem Gewinn in Höhe von TEUR 16.723 und den durchschnittlich im Umlauf gewesenen Stammaktien in Summe von 57.660.084.

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie am 30. September 2015 basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbarem Gewinn von TEUR 16.742 und einem gewichteten Durchschnitt der nach Bereinigung um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien im Umlauf gewesenen Stammaktien in Summe von 58.063.279. Hierbei wurde die Wandelschuldverschreibung für den Zeitraum ab dem 16. März 2015 berücksichtigt.

[4] Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.515	19.376
Summe	28.515	19.376

Über die Zahlungsmittel kann die Gesellschaft frei verfügen.

ANDERE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Geleistete Kautionen	233	184
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	3.377	76
Summe	3.610	260

SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Notaranderkonten	7.919	0
Nicht abgerechnete Betriebskosten	894	506
Umsatzsteuer Forderungen	320	0
Übrige	227	82
Summe	9.360	588

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte umfassen mit TEUR 7.919 (Vorjahr TEUR 0) die auf Notaranderkonten hinterlegten Beträge für die Abwicklung der Projekte River, North und Triangel.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in TEUR

	30.09.2015	31.12.2014
Stand am 1. Januar	17.337	0
Zugänge	246.118	17.337
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte	18.736	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerte	-1.775	0
Stand am 30. September 2015 / 31. Dezember 2014	280.416	17.337

Der Posten umfasst per 30. September 2015 31 Immobilien die sich in den Bundesländern Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Niedersachsen befinden.

Zum 30. September 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 hinsichtlich 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. Die Vergütung des Gutachters erfolgt pauschal.

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 3,0% und 8,75% und als Diskontierungsrate zwischen 3,75% und 8,25% angesetzt. Dies hat zu Bruttovervielfältigern basierend auf Marktmieten zwischen 8,5 und 21,7 geführt. Die bestehenden, teilweise sehr langlaufenden, Mietverträge unter Berücksichtigung von zusätzlichen Anmietungen bzw. einer Mietgarantie wurden im Wesentlichen so erfasst, wie sie zum Bewertungsstichtag abgeschlossen waren.

GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF SACHANLAGEVERMÖGEN

in TEUR		
	30.09.2015	31.12.2014
Projekt Green	1.167	0
Projekt North	627	0
Projekt River Berlin	447	0
Summe	2.241	0

Die geleisteten Anzahlungen bestehen aus bereits gezahlten Anschaffungsnebenkosten für die Projekte Green (Handelsmärkte), North und River Berlin (Gewerbeimmobilien).

ANDERE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Andere langfristige finanzielle Vermögenswerte umfassen mit TEUR 1.658 (Vorjahr TEUR 378) bereits gewährte Darlehen an Minderheitsgesellschaften.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TEUR

	30.09.2015	31.12.2014
Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen	5.924	1.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.179	2.435
Summe	11.103	3.505

Die Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen beinhalten im Wesentlichen erwartete Rechnungen für die Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 5.850.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	30.09.2015	31.12.2014
Betriebskostenvorauszahlungen	1.015	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.449	0
Übrige	390	123
Summe	2.854	123

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen überwiegend aus Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

ANDERE KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR

	30.09.2015	31.12.2014
Darlehen Deutsche Pfandbriefbank AG	107.694	0
Darlehen Weser-Elbe Sparkasse	2.008	1.690
Darlehen gegenüber Gesellschaftern	506	3.845
übrige	318	0
Summe	110.526	8.167

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen hauptsächlich aus Krediten zur Immobilienfinanzierung.

EIGENKAPITAL

in TEUR

	30.09.2015	31.12.2014
Grundkapital	109.793	33.783
Kapitalrücklage	90.002	13.775
Sonstige Rücklagen	1.800	0
Bilanzverlust	-76	-16.799
Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens	201.519	30.759
Nicht beherrschende Anteile	7.027	1.050
Summe Eigenkapital	208.546	31.809

Den Erwerb der drei Beteiligungen an den River Immobiliengesellschaften hat die Invivo Capital GmbH, Berlin (vormals Kalamata Grundbesitz GmbH, 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 Aufwand 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 wird eine Umgliederung in Grund- und Kapitalrücklage erfolgen.

FINANZINSTRUMENTE – BEIZULEGENDE ZEITWERTE UND RISIKOMANAGEMENT

in TEUR	Buchwert zum	Kredite und Forderungen	Sonstige finanzielle Schulden	Gesamt
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögens- werte				
Zahlungsmittel und Zahlungs- äquivalente	30.09.2015	28.515	0	28.515
	31.12.2014	19.376	0	19.376
Andere kurzfristige Vermögens- werte	30.09.2015	12.981	0	12.981
	31.12.2014	3.935	0	3.935
Insgesamt	30.09.2015	41.496		41.496
	31.12.2014	23.311		23.311

**Nicht zum beizulegenden Zeitwert
bewertete finanzielle Schulden**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.09.2015		11.103	11.103
	31.12.2014	0	3.505	3.505
Sonstige Verbindlichkeiten	30.09.2015	0	113.901	113.901
	31.12.2014	0	8.575	8.575
Insgesamt	30.09.2015	0	125.004	125.004
	31.12.2014	0	12.080	12.080

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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 599.

Für eine verbleibende Laufzeit von ca. drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge besteht eine Leasingverpflichtung in Höhe von ca. TEUR 68.

Aus den bereits abgeschlossenen Kaufverträgen von Immobilien, bei denen der voraussichtliche Übergang von Nutzen und Lasten im letzten Quartal 2015 erfolgen wird, ergeben sich Kaufpreiszahlungsverpflichtungen in Höhe von rund TEUR 212.300. Die Gesellschaft wird den Verpflichtungen durch Aufnahme von langfristigen Bankdarlehen und dem Nutzen vorhandener Eigenmittel nachkommen.

EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

MITARBEITER

Zum 30. September 2015 waren bei der WCM AG inklusive Vorstand 15 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. September 2015 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Herr Stavros Efremidis (Vorstandsvorsitzender)

Herr Frank Roseen

AUFSICHTSRAT

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

Rainer Laufs (Vorsitzender)

Bernd Günther (Stellvertretender Vorsitzender)

Thomas Hechtfisher

Karl Ehlerding

Arthur Wiener

[5] Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

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

[6] Ereignisse nach dem 30. September 2015

Im vierten Quartal werden die bereits abgeschlossenen Kaufverträge vollzogen. Die Gesellschaft hat am 6. Juli 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Gewerbeportfolios („North“) von 16 Objekten im Rhein-Main-Gebiet und im Raum Dresden geschlossen. Von den 16 Objekten wird für 14 der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgen. In zwei Fällen konnte der Verkäufer nicht die Voraussetzungen für den Übergang erfüllen. Das Closing wurde für den 30. November 2015 vereinbart.

Die vier verbleibenden Edeka-Supermärkte werden von den Objektgesellschaften 14. Planbau GmbH und MESOS Beteiligungs GmbH & Co. KG gehalten. Im Dezember 2015 gehen die Anteile an beiden Gesellschaften mehrheitlich auf die WCM AG über.

Am 8. Oktober 2015 hat die Gesellschaft eine Büroimmobilie im an das Frankfurter Stadtgebiet angrenzenden Bürostandort Eschborn erworben. Die Immobilie weist eine Gesamtmietfläche von ca. 18.300 qm auf. Das Objekt ist vollständig an bonitätsstarke Adressen vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei EUR 3,3 Mio., die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) beträgt rund 5 Jahre. Der Nutzen-Lasten-Übergang findet am 31. Dezember 2015 statt.

Die annualisierten Mieteinnahmen für sämtliche Objekte, für die ein Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt ist oder ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde, betragen rund EUR 31,6 Mio.

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

Am 12. Oktober 2015 fand in Hamburg eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Ziel der Versammlung war das Fassen von folgenden Beschlüssen:

- Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes
- Zustimmungen zu Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen
- Schaffung eines genehmigten Kapitals
- Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen nebst Schaffung eines bedingten Kapitals
- Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Arbeitnehmer nebst Schaffung eines bedingten Kapitals.

Die Hauptversammlung stimmte allen Beschlussvorschlägen der Verwaltung mit großer Mehrheit zu.

Frankfurt am Main, 17. November 2015



Stavros Efremidis



Frank Roseen

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. September 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, 17. November 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SE', with a small dot at the end.

Stavros Efremidis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FR', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frank Roseen

Die WCM Aktie

ISIN	DE000A1X3X33
Wertpapierkenn- nummer (WKN)	A1X3X3
Anzahl Aktien 19. November 2015:	109.793.244 Stück
Marktsegment:	Prime Standard
Börsenplätze	Xetra, München, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart
Aktienkurs 30. September 2015	€ 2,02
Marktkapitalisierung 30. September 2015	€ 221.782.353

Finanzkalender, Impressum und Kontakt

23. November 2015	Berenberg: 5. Annual 1-on-1 Symposium Frankfurt
24. November 2015	Commerzbank: German Commercial Property Forum London
2. Mai 2016	Jahresfinanzbericht

Impressum

Herausgeber:

Der Vorstand der

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Kontakt

Büro Frankfurt (Hauptsitz)

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG

Bleichstraße 64-66

60313 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

Website: www.wcm.de