



BESTÄTIGUNGSVERMERK

# **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und Lagebericht**

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft  
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2014

**A k t i v a**

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.807.419,50	0,00
2. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	3.086.288,33	0,00
	<u>16.893.707,83</u>	<u>0,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	544.003,85	760.833,71
<b>II. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	1,00	1,00
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	18.951.630,86	2.984.394,56
	<u>19.495.635,71</u>	<u>3.745.229,27</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	459.725,44	2.381,00
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0,00	2.119.909,39
	<u>36.849.068,98</u>	<u>5.867.519,66</u>

## Passiva

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Grundkapital</b>	33.782.538,00	14.441.269,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	14.578.479,90	1.444.126,90
<b>III. Bilanzverlust</b>	-19.913.496,81	-18.005.305,29
<b>IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0,00	2.119.909,39
	28.447.521,09	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	1.192.525,21	3.694.728,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.353.023,45	270.939,12
2. Sonstige Verbindlichkeiten	4.855.999,23	1.901.851,63
	7.209.022,68	2.172.790,75
	36.849.068,98	5.867.519,66



WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	959.369,00	1.512.750,96
2. Personalaufwand	-179.977,49	-229.088,69
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.563.642,50	-1.740.300,93
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.118,64	9.567,26
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-208.783,10	-82.959,00
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.991.915,45	-530.030,40
7. Steuern vom Einkommen und Ertrag (+ Ertrag /- Aufwand)	0,00	16.581,06
8. Sonstige Steuern (+ Ertrag /- Aufwand)	83.723,93	0,00
9. Jahresfehlbetrag	-1.908.191,52	-513.449,34
10. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	220.239.019,81
11. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	0,00	274.384.111,00
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-18.005.305,29	-512.114.986,76
13. Bilanzverlust	-19.913.496,81	-18.005.305,29



## **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**

### **Frankfurt am Main**

#### **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

##### **A. Allgemeine Angaben**

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz "**Ge-**sellschaft" oder „**WCM AG**“ genannt) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. 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 für eigene Rechnung. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand über Tochtergesellschaften verwirklichen.

Über das Vermögen der Gesellschaft wurde im Jahre 2006 das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Jahre 2010 wurde das Insolvenzverfahren gemäß § 258 Abs. 1 InsO (Insolvenzplanverfahren) aufgehoben; die Planüberwachung wurde angeordnet. Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hat die Fortsetzung der Gesellschaft gemäß § 274 AktG beschlossen. Der Beschluss wurde am 12. März 2013 in das Handelsregister eingetragen. Die Planüberwachung wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 in vollem Umfang aufgehoben.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im "General Standard" der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist unter Zugrundlegung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Berücksichtigung der Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gliederung der Gewinn- und der Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

## **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Einzelnen wurden die folgenden Grundsätze beachtet:

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern notwendig, erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Die Anschaffungskosten der **Finanzanlage** an der **Seebeck Offshore Industrie GmbH & Co. KG, Bremerhaven**, wurde wie folgt ermittelt: Die Anschaffungskosten der Beteiligung setzen sich aus den anteiligen Zeitwerten der Vermögenswerte abzüglich der übernommenen Schulden im Rahmen der Sacheinlage und den Anschaffungsnebenkosten zusammen.

**Sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. **Flüssige Mittel** werden zum Nennwert angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** werden aktiviert, soweit Ausgaben vor dem Abschlussstichtag Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind. Auf der Passivseite werden Einnahmen als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Tag sind.

Für die Ermittlung **Latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen.

Die WCM AG verfügt per 31. Dezember 2013 über steuerliche Verlustvorträge in Höhe



von TEUR 272.107 bezüglich Körperschaftsteuer und TEUR 250.175 bezüglich Gewerbesteuer. Der Vorstand geht davon aus, dass die Kapitalmaßnahmen in 2014 den Bestand der steuerlichen Verlustvorträge nicht verändert. Aufgrund des im März 2016 vollzogenen Erwerbs weiterer Immobilien rechnet die Gesellschaft in den nächsten fünf Jahren mit insgesamt mit steuerbaren Ergebnissen in Höhe von EUR 7,4 Mio, für die die Verlustvorträge in Anspruch genommen werden könnten. Gleichwohl unterbleibt die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in der Höhe bewertet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um sämtliche erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten abzudecken. Die Rückstellungen wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz**

### **Finanzanlagen**

Die Entwicklung des Finanzanlagevermögens ist als Anlage 1 diesem Anhang beigelegt. Der Anteil an verbundenen Unternehmen umfasst folgende Beteiligung (inkl. der Angaben nach § 285 Nr. 11 HGB):

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

	Kapital- anteil	Eigenkapital 31.12.2014	Jahresergebnis 2014
	in %	TEUR	TEUR
Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG, Bremerhaven (" SOI KG)	92,90	40	1.334

2. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen

Unter dieser Position sind die geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.086 ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Anzahlungen auf die mit Kaufvertrag vom 8. Dezember 2014 erworbenen Beteiligungen an drei Immobiliengesellschaften. Die im Kaufvertrag vereinbarten Voraussetzungen für den rechtlichen Übergang wurden am 16. März 2015 erfüllt.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen das Finanzamt	506	30
Sonstige Forderungen	38	731
	<b>544</b>	<b>761</b>

Die ausgewiesene Forderung gegen das Finanzamt setzt sich aus Umsatzsteuer- und Körperschaftsteuerguthaben zusammen.

**Guthaben bei Kreditinstituten**

Neben dem Guthaben auf dem Geschäftskonto der Gesellschaft bei der Deutsche Bank AG (TEUR 178) ist ein Guthaben bei der Baader Bank AG in Höhe von TEUR 18.774 ausgewiesen. Bei letzterem handelt es sich um die Einzahlungen aus der Barkapitalerhöhung.

## **Eigenkapital**

Zu der Veränderung des Eigenkapitals, einschließlich der Entwicklung der Kapitalrücklagen gem. § 152 Abs. 2 AktG (Eigenkapitalpiegel) weisen wir auf die Anlage 2 zum Anhang hin.

## **Grundkapital**

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der WCM AG beträgt EUR 33.782.538 (Vorjahr: EUR 14.441.269) und ist eingeteilt in 33.782.538 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien, die sich zum größten Teil in Streubesitz befinden.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 8. Dezember 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital durch Bareinlagen um EUR 14.441.269 zu erhöhen. Die Aktionäre erhielten das volle Bezugsrecht. Der Ausgabepreis betrug EUR 1,30/Stückaktie. Die Emission wurde voll platziert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 29. Dezember 2014.

Ebenfalls am 8. Dezember 2014 beschloss der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital weiter um EUR 4.900.000 aus dem genehmigten Kapital zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Zugelassen zur Übernahme der neuen Aktien wurden ausschließlich die Herren Karl Philipp und John Frederik Ehlerding mit jeweils EUR 2.450.000. Die beiden vorgenannten Herren verpflichteten sich, jeweils EUR 18.580 ihres Kommanditkapitals an der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG in Bremerhaven in die WCM AG einzubringen. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 30. Dezember 2014 in das Handelsregister eingetragen. Der Übergang der Kommanditanteile auf die WCM AG erfolgte am 31. Dezember 2014.

### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Januar 2013 hat ein genehmigtes Kapital von TEUR 144.000 beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. August 2013. Durch die im Dezember 2014 erfolgten Kapitalmaßnahmen beträgt das genehmigte Kapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2014 noch TEUR 124.659.

### **Bedingtes Kapital**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 18. Dezember 2014 hat das Grundkapital der Gesellschaft bedingt um TEUR 7.000 erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2015.

### **Bilanzverlust**

Der Bilanzverlust hat sich wie folgt entwickelt:

	TEUR
Verlustvortrag zum 31. Dezember 2013	18.005
Jahresfehlbetrag	1.908
Bilanzverlust zum 31. Dezember 2014	<b>19.913</b>

## Sonstige Rückstellungen

Nachfolgend werden wesentliche Rückstellungen benannt:

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Kosten des Insolvenzverfahrens	0	1.528
Ansprüche der Insolvenzverwalters	0	1.100
Aufsichtsratsbezüge	20	490
Jahresabschlusserstellung und Hauptversammlung	238	155
Ausstehende Rechnungen	920	287
Sonstige	15	135
	1.193	3.695

Die Rückstellungen für die Kosten des Insolvenzverfahrens wurden in 2014 im Wesentlichen verbraucht beziehungsweise im geringen Umfang nach Aufhebung der Planüberwachung zum 19. Dezember 2014 aufgelöst. Die zum Jahresende vorgenommenen Kapitalmaßnahmen erforderten umfangreiche Beratungsleistungen. Einige Rechnungen lagen zum Jahresende noch nicht vor.

## Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeiten			Besichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.353	2.353	0	0	0
(Vorjahr)	271	271	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.856	1.011	3.845	0	0
(Vorjahr)	1.902	119	1.783	0	0
<i>davon aus Steuern</i>	0	0	0	0	0
<i>(Vorjahr)</i>	116	116	0	0	0
	<b>7.209</b>	<b>3.364</b>	<b>3.845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(Vorjahr)	2.173	390	1.783	0	0

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 4.856 (i. Vj. TEUR 1.902) bestehen in Höhe von TEUR 4.850 aus Darlehensverbindlichkeiten einschließlich der aufgelaufenen Zinsen.

### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rahmen der **Sonstigen betrieblichen Erträge** wurden im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 704 erzielt. Davon entfallen in Höhe von TEUR 312 auf den Verzicht der Aufsichtsratsmitglieder auf ihre anteilige Vergütung und TEUR 360 auf den Rechtsstreit gegen die UniCredit Bank AG. Es wurde u.a. mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats ein Vergleich abgeschlossen, wonach alle Mitglieder für den Zeitraum November 2010 bis Dezember 2014 auf 50 % ihrer Vergütung verzichten.

Die **Sonstige betrieblichen Aufwendungen** enthalten überwiegend Kosten für die Kapitalmaßnahmen, Berater, Prüfungs- und Buchhaltungskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Haftungsverhältnisse**

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag keine Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft hatte gegenüber der UniCredit Bank AG zur Absicherung eines Avalkredits dieser Bank eine Barsicherheit in Höhe von TEUR 1.500 ausgereicht. Die Ansprüche, auf die sich das Aval bezog, sind nach Auffassung der Gesellschaft verjährt. Durch den am 25. Februar 2014 vor dem Oberlandesgericht München mit der vorgenannten Bank abgeschlossenen Vergleich ist dies bestätigt worden.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Am 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft die Kaufverträge für Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 94,9% an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Bonn und Düsseldorf halten (Projekt River). Der Kaufpreis beträgt TEUR 60.784. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG in Höhe von TEUR 45.500 und durch Eigenkapital, das im Wesentlichen aus der Barkapitalerhöhung stammt. Der Kaufpreis ist am 16. März 2015 gezahlt worden.

Die Gesellschaft hat einen Mietvertrag über ein Büro in Frankfurt am Main, der auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen wurde.

Die Monatsmiete (einschließlich Betriebskosten) beträgt netto EUR 1.200,00.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit Datum vom 23. Januar 2015 einen Mietvertrag über Büroräume in der Joachimsthaler Straße 34 in 10719 Berlin abgeschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von fünf Jahren und beginnt am 1. Februar 2015 und endet am 31. Januar 2020. Die Gesamtmiete für diesen Zeitraum beträgt inklusive Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung netto TEUR 664.

Den Erwerb der drei Beteiligungen an den Immobiliengesellschaften hat die Kalamata Grundbesitz GmbH in Berlin vermittelt. Mit ihr wurde vertraglich im August 2014 eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion am 16. März 2015 schuldrechtlich wirksam wurde. Die Rechnung liegt inzwischen vor. Sie wurde nicht in bar bezahlt, sondern in eine Wandelanleihe umgewandelt. Die Verzinsung beträgt 2,0%. Die Wandlung in neue Aktien der Gesellschaft aus dem bedingten Kapital soll frühestens ab dem 1. Januar 2016 und spätestens am 30. Dezember 2018 erfolgen. Der Wandlungspreis ermittelt sich anhand des gewichteten Durchschnittskurses der WCM Aktie innerhalb des Referenzzeitraums vom 1. Dezember 2014 bis 30. Januar 2015.



## Vergütung des Vorstands

<b>In TEUR</b>	<b>Schumann</b>		<b>Efremidis</b>	
	<b>Mitglied des Vorstands</b>		<b>Mitglied des Vorstands</b>	
	<b>Eintrittsdatum: 1. November 2010</b>		<b>Eintrittsdatum: 25. September 2014</b>	
	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	50	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die Gesamtvergütung des Vorstandes betrug TEUR 190 (i. Vj. TEUR 241).

Für die Berichtsperiode erhielt der Vorstand Dr. Manfred Schumann ein Gehalt in Höhe von TEUR 180 (i. Vj. TEUR 229). Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Reisekosten in Höhe von TEUR 4. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Schumann in der Sitzung vom 24. Oktober 2012 einen Ermessensbonus von TEUR 500 eingeräumt, falls das EBIT der WCM AG in einem der folgenden Geschäftsjahre mindestens TEUR 6.000 beträgt. Eine Pensionszusage hat Dr. Schumann nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu.

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis, das seit dem 25. September 2014 amtiert, hat im Berichtszeitraum kein Gehalt bezogen. Reisekosten wurden ihm in Höhe von TEUR 6 erstattet. Eine Pensionszusage hat Herr Efremidis nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu. Die Kalamata Grundbesitz GmbH, deren Provisionsanspruch vorstehend beschrieben wurde, ist eine Herrn Efremidis nahestehende Gesellschaft.

Ehemalige Vorstandsmitglieder sowie ihre Hinterbliebenen erhielten weder eine Vergütung noch Aufwendungsersatz. Kredite, Bürgschaften oder Gewährleistungen wurden dem Vorstand ebenfalls nicht gewährt.

Die Mandate des Vorstands sind unter "F. Weitere Informationen" genannt.

### **Vergütung des Aufsichtsrats**

Mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr ein Vergleich abgeschlossen, wonach alle Mitglieder für den Zeitraum November 2010 bis Dezember 2014 auf 50 % ihrer Vergütung verzichten. Dementsprechend belief sich die verbleibende Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr auf TEUR 84 (i. Vj. TEUR 168). Außerdem wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 6) erstattet. Weitere Aufsichtsratsvergütungen einschließlich Vorschüsse, Kredite, Bürgschaften oder Gewährleistungen wurden im Berichtszeitraum nicht gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Mandate sind unter „F. Weitere Informationen“ genannt.

### **Erhaltene Darlehen**

Die Gesellschaft hat mit dem Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke zwei Darlehensverträge über insgesamt nominal TEUR 120 abgeschlossen. Die Rückzahlung ist für den 31. März 2016 vereinbart. Der Zinssatz beträgt ab 1. Dezember 2014 6,0 %; vorher 3,5 % p.a. bzw. 9,5 % p.a.

Mit dem Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding wurden sechs Darlehensverträge über insgesamt nominal TEUR 3.440 abgeschlossen. Die Rückzahlung war für den 31. März 2016 vereinbart. Der Zinssatz beträgt bis zum 31. Dezember 2014 9,5 % p.a.; anschließend 6,0 % p.a. Am 19. März 2015 wurde ein weiteres Darlehen über EUR 1,0 Mio. ausgereicht. Am 31. März 2015 wurden diese Darlehen zu einem Darlehensvertrag zusammengefasst und bis zum 30. September 2017 verlängert.

Die Zinsen werden bei allen vorgenannten Darlehen in einer Summe bei Rückzahlung

des Darlehens geleistet. Die Darlehen sind nicht besichert.

### **Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern**

Das Aufsichtsratsmitglied Christoph Kroschke hielt zum Bilanzstichtag 3,51 % der Aktien der Gesellschaft. Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis hielt zum Bilanzstichtag 1,56 % der Aktien der Gesellschaft. Alle anderen Mitglieder des Aufsichtsrats und das andere Mitglied des Vorstands erreichten mit ihrem Besitz an Aktien der Gesellschaft nicht den Wert von 1 % im Sinne von Nr. 6.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

### **Mitteilungen nach WpHG**

Die Gesellschaft hat seit 1. Januar 2013 die folgenden Mitteilungen nach §§ 21, 22 WpHG erhalten:

Herr Pierre Baumgartner, Schweiz, hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 28. Mai 2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 28. August 2012 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,12 % (das entspricht 9.000.203 Stimmrechten) betragen hat.

Die Commerzbank AG, Deutschland, hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 10. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM AG am 29. Januar 2013 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,06 % (das entspricht 8.834.568 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihr gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG 0,0001 % der Stimmrechte zugerechnet (dies entspricht 347 Stimmrechten).

Die Commerzbank AG, Deutschland, hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 2. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM AG am 26. September 2013 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an

diesem Tag 2,95 % (das entspricht 425.517 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihr gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WpHG 0,0001 % der Stimmrechte zugerechnet (dies entspricht 17 Stimmrechten).

Frau Sibylle Dürkop, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 11. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 11. Dezember 2014 die Schwellen von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die TUNGSTEN Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 11. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 11. Dezember 2014 die Schwellen von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,03 % (das entspricht 293.123 Stimmrechten) betragen hat. Davon hielt sie 0,49 % (das entspricht 70.312 Stimmrechten) direkt; 1,54 % (das entspricht 222.811 Stimmrechten) wurden zugerechnet

Herr Hans-Werner Maas, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 11./16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 11. Dezember 2014 die Schwellen von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,03 % (das entspricht 293.123 Stimmrechten) betragen hat. Davon hielt er 0,92 % (das entspricht 132.811 Stimmrechten direkt; 1,11 % (das entspricht 160.312 Stimmrechten) wurden ihm gemäß § 22 Abs. 2 WpHG zugerechnet.

Die Hans W. Maas Beteiligungsgesellschaft mbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 11./16. Dezember 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 11. Dezember 2014 die Schwellen von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,03 % (das entspricht 293.123 Stimmrechten) betragen hat. Davon hielt sie 0,62 % (das entspricht 90.000 Stimmrechten) direkt; 0,49 % (das entspricht 70.312 Stimmrechten) wurden ihr gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet und 0,92 % (das entspricht 132.811 Stimmrechten) wurden ihr gemäß § 22

Abs. 2 WpHG zugerechnet).

Herr Uto Baader, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihm 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. WpHG zuzurechnen.

Die Baader Verwaltungs GmbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. WpHG zuzurechnen.

Die Baader Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. WpHG zuzurechnen.

Die Baader Beteiligungs GmbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) betragen hat. Davon sind ihr 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. WpHG zuzurechnen.

Die Baader Bank AG, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % und 30 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 50 % (das entspricht 14.441.269 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Uto Baader, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwellen von 50 %, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Baader Verwaltungs GmbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwellen von 50 %, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Baader Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwellen von 50 %, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Baader Bank AG, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 5. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwellen von 50 %, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 %, 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Petram Beteiligungs GmbH, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 6. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 31. Dezember

2014 die Schwellen von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,22 % (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Dieter Petram, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 6. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 31. Dezember 2014 die Schwellen von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,22 % (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm zugerechnet gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG 6,22 % (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten).

Herr Christoph Kroschke, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 6. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,51 % (das entspricht 1.013.993 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm 0,08 % gemäß § 21 Abs. 1 Satz Nr. 6 WpHG zugerechnet (dies entspricht 23.500 Stimmrechten); 1,52 % wurden ihm zugerechnet gemäß § 21 Abs. 2 WpHG (dies entspricht 438.081 Stimmrechten).

Herr Karl Philipp Ehlerding, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 7. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,51 % (das entspricht 1.013.993 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm 1,09 % gemäß § 21 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zugerechnet (dies entspricht 313.849 Stimmrechten); 2,11 % wurden ihm zugerechnet gemäß § 21 Abs. 2 WpHG (dies entspricht 610.912 Stimmrechten).

Herr Karl Philipp Ehlerding, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 7. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,64 % (das entspricht 3.256.244 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm

1,86 % gemäß § 21 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zugerechnet (dies entspricht 627.689 Stimmrechten).

Herr John Frederik Ehlerding, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 7. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 3,51 % (das entspricht 1.013.993 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm 1,16 % gemäß § 21 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zugerechnet (dies entspricht 333.849 Stimmrechten); 2,30 % wurden ihm zugerechnet gemäß § 21 Abs. 2 WpHG (dies entspricht 665.144 Stimmrechten).

Herr John Frederik Ehlerding, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 7. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 30. Dezember 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,20 % (das entspricht 3.107.689 Stimmrechten) betragen hat. Davon wurden ihm 1,86 % gemäß § 21 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zugerechnet (dies entspricht 627.698 Stimmrechten).

Herr Pierre Baumgartner, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 19. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. Dezember 2014 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 1,55 % (das entspricht 449.010 Stimmrechten) betragen hat.

Die DZ BANK AG, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG am 25. Februar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der WCM am 29. September 2014 die Schwellen von 5 % und 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.



### **Honorar Abschlussprüfer**

Das Honorar des Abschlussprüfers wird im Konzernabschluss der WCM AG angegeben.

### **Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung des Vorstands und Aufsichtsrats zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist über die Internetseite der Gesellschaft ([www.wcm.de/Investor-Relations.html](http://www.wcm.de/Investor-Relations.html)) verfügbar.

## Arbeitnehmer

Bei der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer (Vj. keine) beschäftigt.

## F. Weitere Informationen

### 1. Der Vorstand und seine Mandate

<b>Name, Wohnort, Funktion</b>	<b>Beruf</b>	<b>Weitere Mandate</b>
<b>Dr. Manfred Schumann</b> Frankfurt am Main Alleiniger Vorstand bis 25. September 2014 (bis 12. Februar 2015)	Rechtsanwalt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschäftsführer FEB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main</li></ul>
<b>Stavros Efremidis</b> Mitglied des Vorstands seit 25. September 2014	Immobilienkaufmann	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschäftsführer Kalamata Grundbesitz GmbH, Berlin</li><li>• Geschäftsführer RAUCH Immobilien Treuhand GmbH, Berlin</li></ul>

## 2. Der Aufsichtsrat und seine Mandate

Name, Wohnort, Funktion	Beruf	Weitere Mandate
<b>Rainer Laufs,</b> Kronberg (Vorsitzender)	Selbständiger Unternehmensberater	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Petrotec AG, Düsseldorf (Vorsitzender)</li> <li>• Lanxess AG, Leverkusen</li> <li>• Lanxess Deutschland GmbH, Leverkusen</li> <li>• Mediaclin AG, Offenburg (seit 23. Oktober 2014)</li> <li>• Bilfinger Services und Technology GmbH, München</li> <li>• Asklepios Kliniken GmbH, Hamburg</li> <li>• Asklepios Kliniken Verwaltungsgesellschaft mbH, Königstein/Taunus</li> </ul> <b>Weitere Mandate</b>  Mitglied des Verwaltungsbeirats für das Segment „Industrial“ der Bilfinger SE, Mannheim
<b>Thomas Hechtfisher</b> Bochum	Rechtsanwalt Geschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V., Düsseldorf	<b>Aufsichtsratsmandate</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPOBAG AG, Düsseldorf (bis 12. Juni 2014)</li> </ul>
<b>Karl Ehlerding,</b> Hamburg	Geschäftsführer der Kommanditgesellschaft Erste „Hohe Brücke 1“ Verwaltungs-GmbH & Co., Hamburg	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salzgitter Aktiengesellschaft, Salzgitter</li> <li>• KHS GmbH, Dortmund</li> <li>• Lloyd Werft Bremerhaven AG, Bremerhaven</li> <li>• MATERNUS – Kliniken Aktiengesellschaft, Berlin</li> </ul> <b>Weitere Mandate</b>  Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main Verwaltungsrat, German Dry Docks GmbH & Co. KG, Bremerhaven
<b>Dr. Jörg Pluta,</b> Maisach (bis 31. Dezember 2014)	Rechtsanwalt	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Greenwich Beteiligungen AG, Frankfurt am Main, Vorsitzender</li> </ul>

<b>Name, Wohnort, Funktion</b>	<b>Beruf</b>	<b>Weitere Mandate</b>
<b>Christoph Kroschke,</b> Ahrensburg	Kaufmann, Geschäftsführer der Christoph Kroschke Holding GmbH & Co. KG, Ahrensburg	<b>Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Engels &amp; Völkers Capital AG, Hamburg (seit September 2014)</li> </ul> <b>Sonstige Mandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kroschke Kinderstiftung, Vorstandsvorsitzender, Ahrensburg</li> <li>• Christoph Kroschke Stiftung, Vorstandsvorsitzender, Ahrensburg</li> <li>• Universitätsstiftung Nürtingen-Geislingen, Mitglied des Kuratoriums</li> </ul>
<b>Bernd Günther,</b> Hamburg	Kaufmann, Vorstand der Hamburger Getreide Lagerhaus Aktiengesellschaft, Hamburg	<b>Aufsichtsratsvorsitzender:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• H&amp;R Aktiengesellschaft, Salzbergen (Ehrevorsitzender)</li> <li>• Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau/ Österreich</li> <li>• New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie Aktiengesellschaft, Hamburg</li> <li>• MATERNUS-Kliniken Aktiengesellschaft, Berlin</li> </ul> <b>Weitere Aufsichtsratsmandate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• REAL Aktiengesellschaft, Kelkheim</li> <li>• Patrio Plus AG, Hamburg</li> </ul>

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats und deren Mitglieder**

Der Aufsichtsrat hat zwei Ausschüsse gebildet. Der Präsidialausschuss besteht aus den Herren Laufs (Vorsitzender), Günther und Ehlerding. Der Prüfungsausschuss besteht aus den Herren Ehlerding (Vorsitzender), Hechtfisher und Kroschke.

Frankfurt am Main, 31. März 2015

---

**Stavros Efremidis**  
**Alleinvorstand**

WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage 1 zum Anhang)  
im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Anschaffungskosten				
	1.1.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.112.000,00	13.807.419,50	21.112.000,00	13.807.419,50
2. Geleistete Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unterne	0,00	3.086.288,33	0,00	3.086.288,33
	21.112.000,00	16.893.707,83	21.112.000,00	16.893.707,83

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
1.1.2014	Abschreibungen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
21.112.000,00	0,00	21.112.000,00	0,00	13.807.419,50	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.086.288,33	0,00
21.112.000,00	0,00	21.112.000,00	0,00	16.893.707,83	0,00





WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2014  
(Anlage 2 zum Anhang)

	Grundkapital EUR	Kapitalrücklage EUR	Bilanzverlust EUR	Eigenkapital EUR
Stand zum 1. Januar 2013	288.825.380,00	221.683.146,71	-512.114.986,76	-1.606.460,05
Kapitalherabsetzung	-274.384.111,00	0,00	274.384.111,00	0,00
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	-220.239.019,81	220.239.019,81	0,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	-513.449,34	-513.449,34
<b>Stand zum 31. Dezember 2013</b>	<b>14.441.269,00</b>	<b>1.444.126,90</b>	<b>-18.005.305,29</b>	<b>-2.119.909,39</b>
Stand zum 1. Januar 2014	14.441.269,00	1.444.126,90	-18.005.305,29	-2.119.909,39
Kapitalerhöhung	19.341.269,00	13.134.353,00	0,00	32.475.622,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	-1.908.191,52	-1.908.191,52
<b>Stand zum 31. Dezember 2014</b>	<b>33.782.538,00</b>	<b>14.578.479,90</b>	<b>-19.913.496,81</b>	<b>28.447.521,09</b>



## **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft**

### **Frankfurt am Main**

#### **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

### **Geschäftsmodell der Gesellschaft**

Die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft (im Folgenden: "**WCM AG**" oder "**Gesellschaft**") strebt an, nach der per 25. Oktober 2010 erfolgten Aufhebung des Insolvenzverfahrens wieder als Holding Unternehmen, Beteiligungen und Immobilien zu erwerben, zu verwalten, zu entwickeln und mit Gewinn zu veräußern. Das nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens verbleibende Vermögen bestand im Wesentlichen aus den steuerlichen Verlustvorträgen bezüglich Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Die Planüberwachung wurde durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 aufgehoben.

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

#### **Wirtschaftsleistung**

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung ("**DIW**") wird die deutsche Wirtschaft ihr derzeit kräftiges Wachstum zunächst fortsetzen. Aktuelle Indikatoren, wie die Konsumnachfrage, eine anhaltend gute Arbeitsmarktlage und kräftige Lohnsteigerungen weisen darauf hin, dass die Grundtendenz der Konjunktur aufwärts gerichtet ist. Anzeichen für eine Überhitzung werden nicht gesehen, da sich die Weltkonjunktur derzeit verhalten entwickelt und die Konjunktur im Euroraum auf der Stelle tritt. Auch nehmen die Investitionen nur verhalten zu. Konjunkturelle Risiken bleiben trotz insgesamt guter Aussichten bestehen. Ein Wiederaufflammen der Krise im Euroraum sowie eine Verschärfung des Konflikts in der Ukraine könnten zu Anspannungen an den Finanzmärkten führen. Für das Gesamtjahr 2015 sehen Experten das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts ("**BIP**") in Deutschland bei 2,2 % (für das Jahr 2016 werden 1,9 % erwartet) (Quelle: DIW, Pressemitteilung vom 18. März 2015). Nach der etwas vorsichtigeren Einschätzung der Bundesregierung wird für 2015 ein Wachstum des BIP von 1,5 % erwartet (Quelle: Jahresprojektion 2015 der Bundesregierung).

Das BIP Deutschlands verzeichnete im Jahre 2014 saison- und kalenderbereinigt ein Wachstum von 1,6 %. Damit hat die deutsche Wirtschaft, nach einem Wachstum von 0,4 % in 2013 und 0,9 % in 2012, in 2014 wieder Fahrt aufgenommen.

### **Wirtschaftsklima**

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich robust gegenüber den geopolitischen Unsicherheiten und blickt erneut zuversichtlicher auf den weiteren Geschäftsverlauf. Der Geschäftsklimaindex des Ifo Instituts ist im Februar 2015 geringfügig auf 106,8 Punkte von 106,7 im Vormonat gestiegen. Nachdem der Index über 7 Monate bis auf 103,4 Punkte im Oktober 2014 gefallen war, hat sich seitdem eine Stabilisierung des Geschäftsklimas eingestellt. (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Februar 2015). Nach wie vor hält sich der Index auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Der Ifo-Index liegt bereits seit März 2010 über der Marke von 100 Punkten. In der Krise 2008/2009 lag der Wert zeitweise unter 90.

### **Arbeitsmarkt**

Nach einer wechselhaften Entwicklung des deutschen Arbeitsmarkts steigt die Zahl der Erwerbstätigen und die Arbeitslosigkeit stagniert in 2014 auf niedrigem Niveau (6,4 %) nahezu im Vergleich zum Vorjahr (6,9 %) (Quelle: DIW, Frühjahrsgrundlinien 2015). Insgesamt verzeichnet die Arbeitslosenquote in Deutschland seit 2009 (8,2 %) eine sehr positive Entwicklung.

### **Finanzierungsumfeld**

Im September 2014 hat die Europäische Zentralbank ("**EZB**") ihren Leitzins auf das historische Tief von 0,05 % gesenkt. Zudem hat die EZB im Januar 2015 den Ankauf von Staatsanleihen im Umfang von mehr als einer Billion Euro angekündigt. Dies weist auf den Willen der EZB hin, Deflationstendenzen in der Eurozone frühzeitig entgegenzuwirken und der Konjunktur in der Eurozone auf die Sprünge zu helfen.

### **Entwicklung auf dem deutschen Markt für Büroimmobilien**

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien im Vergleich zu anderen europäischen Ländern heterogen, regional diversifiziert und um-

fasst viele Marktteilnehmer unterschiedlicher Größenordnungen. In den großen Wirtschaftszentren Berlin, Düsseldorf und Frankfurt am Main existiert ein hohes Büroflächenvolumen, aktive Transaktionstätigkeiten, ein liquider Handel, höherer Wettbewerb und daher stärkere Bewegungen bei Preisen und Mieten, aber oftmals auch ein höherer Leerstand. Ferner gibt es eine Vielzahl mittelgroßer Städte wie z. B. Bonn, die als Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen fungieren. In diesen Regionen ist der Wettbewerb geringer und die Transaktionstätigkeiten weniger ausgeprägt. Zugleich sind in diesen Regionen die Preise und Mieten für Büro- und Gewerbeimmobilien im Vergleich zu den großen Wirtschaftszentren stabil; der Leerstand ist in der Regel niedriger.

Im Folgenden wird der Vermietermarkt für Büroimmobilien anhand der Entwicklung des Flächenumsatzes, der Mietpreise, der Neubauaktivitäten wie auch der Leerstandsquote dargestellt.

### ***Flächenumsatz***

Der Flächenumsatz für Büroräume in den sieben großen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag im Geschäftsjahr 2014 bei rund 3,02 Mio. m<sup>2</sup> laut Jones Lang LaSalle. Dies ist ein Anstieg von rund 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die einzelnen Standorte beträchtliche Unterschiede aufweisen. Insbesondere Berlin (+36 %) und Hamburg (+19 %) konnten deutliche Zuwächse erzielen. In Stuttgart wurde mit +8 % ebenfalls ein deutliches Wachstum verzeichnet. Die anderen Standorte stagnierten bzw. mussten Rückgänge des Flächenumsatzes verbuchen (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

Gemäß Jones Lang LaSalle beruht dieses Ergebnis zum einen auf der voranschreitenden immobilienbezogenen Professionalisierung auf Seiten der Mieter, deren Ansprüche an Fläche und Eigentümer entsprechend hoch sind und zum anderen auf dem Auslaufen von 5- und 10-Jahresmietverträgen aus den Jahren 2004 und 2009, in denen das Umsatzvolumen deutlich unterhalb des langjährigen Schnitts notierte (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q2 2014).

Für das Gesamtjahr 2015 schätzt Jones Lang LaSalle, dass ein Büroflächenumsatz im Bereich von 3 Mio. m<sup>2</sup> erreicht werden kann, was keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr bedeuten würde (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

## ***Mietpreise***

Die Spitzenmieten sind im Verlauf des Jahres 2014 in Hamburg, München und Stuttgart gestiegen. Bis Ende 2014 schlug aggregiert ein Plus von 0,6 % zu Buche, das damit unter der Wachstumsrate des Vorjahres (2013: 1,9 %) notiert. Im Plus bewegen sich auch die Durchschnittsmieten: über alle Städte hinweg wurde 2014 ein Wachstum von 2 % registriert (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

Die Spitzenmieten bei Büroimmobilien in 2014 zogen in München in der Spitze um EUR 1,50 an. Im Einjahresvergleich ist in der bayerischen Landeshauptstadt damit ein Plus von 4,8 % zu notieren. In Stuttgart (+2,7 %) und Hamburg (+2,1 %) zog die Spitzenmiete ebenso an. In 2015 erwartet Jones Lang LaSalle einen weiteren Anstieg der Mieten in Berlin, München und Stuttgart. In den sieben großen Bürostandorten wird mit einem Anstieg von etwa einem Prozent gerechnet (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2015).

## ***Neubauaktivitäten***

Im Geschäftsjahr 2014 konnte die Branche zum Jahresende ein Plus von 11 % im Bereich des Fertigstellungsvolumens verzeichnen. Insgesamt rund 988.000 m<sup>2</sup> wurden im Jahresverlauf 2014 in den sieben wichtigsten Bürostandorten fertiggestellt.

Etwa ein Drittel des Neubauvolumens (299.600 m<sup>2</sup>) entfiel auf Frankfurt, gleichbedeutend mit einem Anstieg der Neubauf Flächen in der Bankenmetropole um 47 %. Den stärksten Anstieg – von einem allerdings sehr geringen Auftragsvolumen – verzeichnete Düsseldorf. Hier hat sich das Niveau auf 147.600 m<sup>2</sup> um 127 % erhöht. Für das Jahr 2015 wird an den sieben größten Bürostandorten ein Neubauvolumen von knapp über 1 Mio. m<sup>2</sup> erwartet (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

## ***Leerstand***

An den sieben wichtigsten Bürostandorten standen im Jahr 2014 ca. 6,8 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen leer. Das sind nochmals rund 7 % weniger als zum Jahresende 2013. Die Leerstandsquote über alle sieben Immobilienhochburgen gemittelt ist im Jahresverlauf 2014 von 8,3 % auf 7,6 % gefallen. Dies stellte die niedrigste Leerstandsquote seit 2002 dar. Für 2015 rechnet Jones Lang LaSalle mit einer Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau (Quelle: Jones Lang LaSalle, Büromarktüberblick, Q4 2014).

## **Ziele und Strategien**

Ziel der Gesellschaft ist es, mehrere Beteiligungen zu erwerben, die vorrangig Immobilien in Deutschland halten. Dabei soll ein Teil der Kaufpreis durch die Ausgabe von eigenen Aktien oder durch Barkapitalerhöhungen bezahlt werden, was die Fremdfinanzierung verringert. Dadurch wird die Kapitalstärke der WCM AG nachhaltig erhöht. Die Bewirtschaftung der Immobilien wird unter Ausnutzung der Synergieeffekte rationalisiert. Im Einzelfall ist beabsichtigt, auch die Projektentwicklung durchzuführen. Dieses Ziel ist im Berichtszeitraum durch zwei Transaktionen umgesetzt worden. Die Gesellschaft hat im Dezember 2014 zum einen Verträge zum Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die jeweils Büroimmobilien halten, und zum anderen eine Mehrheitsbeteiligung an einer Kommanditgesellschaft erworben, die eine Industrieimmobilie hält.

Die dabei verfolgte Strategie besteht darin, Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern zu identifizieren, die zu einem günstigen Preis erworben werden können – nach Möglichkeit in Form von „share deals“, um die Belastung mit Grunderwerbsteuer zu minimieren.

## **Steuerungssystem**

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum noch kein operatives Geschäft durchgeführt (die erste Beteiligung wurde per 31. Dezember 2014 erworben; bei den drei anderen fand der wirtschaftliche Übergang im März 2015 statt). Dadurch bestand das Steuerungssystem ausschließlich im Hinblick auf Liquiditätssicherung und Kapitalbeschaffung.

Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr nicht operativ tätig war, wurden entsprechend auch keine Leistungsindikatoren zur Messung des operativen Geschäftes festgelegt. Für 2015 wird der Jahresüberschuss wesentlicher Leistungsindikator sein.

Der Vorstand wurde im September 2014 im Hinblick auf die anstehenden Transaktionen auf zwei Mitglieder erweitert. Weitere Mitarbeiter waren im Berichtszeitraum nicht vorhanden. Da auch keine komplexen Geschäftsvorfälle anfielen, hat der Vorstand ohne

besondere Mitarbeiter die Gesellschaft führen können. Es wurden von Fall zu Fall kompetente Berater hinzu gezogen.

### **Geschäftsverlauf im Berichtszeitraum**

Die Planüberwachung wurde durch rechtskräftigen Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Dezember 2014 aufgehoben. In der Bilanz werden die Vermögensgegenstände und Schulden des Planüberwachers daher nicht mehr ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr 2014 wurde dazu benutzt, mehrere Transaktionen durchzuführen. Am 8. Dezember 2014 hat die Gesellschaft die Kaufverträge für Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 94,9 % an drei Kapitalgesellschaften abgeschlossen, die Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Bonn und Düsseldorf halten (Projekt River). Der Eigentumsübergang erfolgte am 16. März 2015. Die drei Objekte weisen einen jährlichen Nettomietertag von TEUR 3.800 auf. Der Kaufpreis beträgt (für 100 %) TEUR 64.051. Davon entfallen auf die Gesellschaft TEUR 60.784. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG in Höhe von TEUR 45.500 und durch Eigenkapital, das im Wesentlichen aus einer Barkapitalerhöhung stammt (dazu weiter unten).

Zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils des Kaufpreises für die drei vorgenannten Gesellschaftsanteile wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Es wurden 14.441.269 neue Aktien zu einem Preis von EUR 1,30/Stückaktie ausgegeben. Dadurch flossen der Gesellschaft brutto TEUR 18.774 zu. Die Kosten der Kapitalerhöhung beliefen sich auf TEUR 1.180.

Die Gesellschaft hat weiter eine Beteiligung von 92,9 % am Kommanditkapital der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG (**“SOI KG“**) in Bremerhaven erworben. Anschließend hat die WCM AG Anfang 2015 auch sämtliche Geschäftsanteile an der Komplementärin erworben, der Seebeck Verwaltung GmbH, die über ein Stammkapital von TEUR 30 verfügt. Die SOI KG hält eine Industrieimmobilie in Bremerhaven mit einem jährlichen Nettomietertag in Höhe von TEUR 2.080. Der Kaufpreis wurde nicht in bar erbracht. Vielmehr geschah der Erwerb dadurch, dass eine Sachkapitalerhöhung über TEUR 4.900 vorgenommen wurde. Zwei Kommanditisten der SOI KG brachten jeweils 46,45 % der Kommanditanteile ein und erhielten dafür jeweils



2.450.000 Stückaktien. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 30. Dezember 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Die vollständig wertberichtigten Anteile an den vier inaktiven Beteiligungsgesellschaften WCM KG, WCM GmbH, Futura Immobilien Verwaltungs-GmbH und Futura Immobilien GmbH & Co. KG wurden im Berichtszeitraum zum Erinnerungswert von EUR1 abgegeben. Irgendwelche Gewährleistungen wurden nicht übernommen. Ein Risiko aus den Veräußerungen besteht nicht.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum den Rechtsstreit gegen die UniCredit Bank AG wegen der Auszahlung eines Betrages von TEUR 1.500 weiter geführt. Der Rechtsstreit konnte am 25. Februar 2014 verglichen werden.

Aus der Quotensicherungsvereinbarung vom 9. Oktober 2009 hat die Gesellschaft gegen die HCK Beteiligungs GmbH in Ahrensburg den Anspruch auf Erstattung der Kosten für die erste Hauptversammlung nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens und der damit im Zusammenhang stehenden Rechtsstreite geltend gemacht. Der Anspruch belief sich auf TEUR 718 brutto. Die HCK vertrat die Auffassung, für einen Teil der Kosten nicht eintreten zu müssen. Im Übrigen seien die Kosten überhöht. Zur Vermeidung eines Rechtsstreits wurde am 4. September 2014 ein Vergleich abgeschlossen. Danach zahlt die HCK Beteiligungs GmbH einen Betrag von TEUR 240 zur Abgeltung der Forderung. Die Zahlung ist im Berichtszeitraum erfolgt. Für die Gesellschaft ergab sich daraus ein Aufwand i. H. v. TEUR 363 durch die Ausbuchung von Forderungen.

### **Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.908 ergibt sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Kapitalmaßnahmen, für die Durchführung der Hauptversammlung und für Beraterkosten.

Aus den Geschäftsvorfällen im Zusammenhang mit der Planüberwachung ergeben sich nach Aufhebung der Überwachung keine Auswirkungen mehr auf die Ertragslage der Gesellschaft.

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag von TEUR 5.868 auf TEUR 36.849 erhöht. Ursächlich für die Erhöhung ist der Zufluss aus der Barkapitalerhöhung und der Zugang der Beteiligung an der SOI KG. Gegenläufig sind die dem Planüberwacher zuzurechnenden Posten überwiegend verbraucht worden.

Das Vermögen der Gesellschaft umfasst zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Finanzanlagen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Bei einer Eigenkapitalquote von 77% beträgt das Eigenkapital TEUR 28.448 (i. Vj. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von TEUR 2.120). Der zum 31. Dezember 2014 ausgewiesene Bilanzverlust beläuft sich auf TEUR 19.913 (i. Vj. TEUR 18.005).

Die Schulden betreffen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.209 (i. Vj. TEUR 2.173) und Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.193 (i. Vj. TEUR 3.695).

## **Finanzlage**

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von TEUR 2.474. Für Investitionen in das Finanzanlagevermögen wurden Auszahlungen von TEUR 3.192 vorgenommen. Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich Einzahlungen - insbesondere aus den Kapitalmaßnahmen - von TEUR 21.634. Die Guthaben bei Kreditinstituten zum Jahresende beliefen sich auf TEUR 18.952.

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist es, dafür Sorge zu tragen, dass die Zahlungsverpflichtungen aus dem am 8. Dezember 2014 abgeschlossenen Kaufvertrag für das Projekt River erfüllt werden können. Dazu hat die Gesellschaft mit der Deutschen Pfandbriefbank AG einen Darlehensvertrag über TEUR 45.500 abgeschlossen der im Rahmen des Closing am 16. März 2015 ausgezahlt wurde. Das Darlehen der Pfandbriefbank läuft bis zum 31. Dezember 2019. Als Sicherheiten wurden die entsprechenden Immobilien belastet. Außerdem liegt für 2015 eine Darlehenszusage eines Mitglieds des Aufsichtsrats über TEUR 2.000 vor. Zusammen mit den Mitteln aus der Barkapital-

erhöhung ist damit die Zahlung des Kaufpreises sichergestellt.

Im Jahre 2014 stellten Aufsichtsratsmitglieder Darlehen in Höhe von TEUR 1.860 zur Verfügung, um die laufenden Aktivitäten zu finanzieren. Zum 31. Dezember 2014 betragen die Darlehnsverbindlichkeiten der Aufsichtsratsmitglieder insgesamt TEUR 3.845 (i. Vj TEUR 1.902).

Die Verbindlichkeiten betragen insgesamt TEUR 7.209 (i. Vj. TEUR 2.173). Die Fälligkeitsstruktur ist im Anhang dargestellt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr geordnet dargestellt, war jedoch dadurch gekennzeichnet, dass die Gesellschaft ihre operative Tätigkeit erst zum Jahresende begonnen hat. Die Zahlungsfähigkeit war, insbesondere durch die weiterhin zur Verfügung gestellten Darlehen der Aufsichtsratsmitglieder, durchgängig sichergestellt.

## **Chancen- und Risikobericht**

Das operative Geschäft der WCM AG hat erst zum Jahresende 2014 begonnen. Die Gesellschaft hat im Rahmen des Erwerbs der Beteiligungen an den vier Objektgesellschaften in Bonn, Bremerhaven, Düsseldorf und Frankfurt am Main die Form eines „asset deals“ gewählt, um die Belastung mit Grunderwerbsteuer zu minimieren. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben werden, die frei von wesentlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken sind. Bei diesen Erwerben wurde wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen einer „legal due diligence“, die durch ein renommiertes Frankfurter Anwaltsbüro durchgeführt wurde, hat die Gesellschaft die Mietverträge, die Grundbuchsituation sowie die baurechtlichen und planungsrechtlichen Aspekte eingehend auf Risiken überprüfen lassen. Die technischen Details der Objekte in Hinsicht auf Brandschutz, Sicherheitsprobleme und Renovierungsstau wurden ebenfalls durch renommierte Fachfirmen überprüft. In Bremerhaven gehört zum Grundstück ein Hafenbecken, das zum Land hin eine Spundwand aufweist. Der Zustand dieser Spundwand wurde durch Taucher überprüft. Schließlich hat die WCM AG zu allen Grundstücken Bewertungsgutachten von Jones Lang LaSalle eingeholt. Die Verträge wurden erst nach sorgfältiger und zufriedenstellender Auswertung der vorgenannten Unterlagen abgeschlossen.

Die WCM AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Zukünftig muss die Gesellschaft die Risiken berücksichtigen, die sich aus dem Vermietungsgeschäft ergeben: Leerstand, Insolvenz von Mietern und Zinserhöhungen bezüglich der Fremdfinanzierung. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der WCM AG verschlechtern. In Zukunft könnten Mieter der WCM AG versuchen, ihre Mietverträge unter Berufung auf die strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts für langfristige Mietverträge vorzeitig zu beenden. Die WCM AG ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt.

Die Insolvenz von Mietern kann nicht völlig verhindert werden (siehe den Nachtragsbericht zum Mieter WeserWind in Bremerhaven). Durch sorgfältige Bonitätsprüfungen und Verteilung der Gesamtmietfläche auf viele Mieter soll dieses Risiko verringert. Der Leerstand wird durch ein aktives und professionelles Mietmanagement minimiert.

Die WCM AG ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abhängig, die erheblichen Einfluss auf die Profitabilität der WCM AG haben können.

Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Die zukünftigen Immobilienstandorte der WCM AG könnten an Attraktivität verlieren. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren in einigen Regionen gestiegen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise in diesen Regionen wieder sinken.

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass die WCM AG sich im Wettbewerb nicht behaupten oder nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die WCM AG schwierig wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. Die WCM AG muss bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ermessensbehafete Bewertungsannahmen vornehmen, die bei zukünftiger Veränderung dieser zur einer niedrigeren Bewertung der Gewerbeimmobilien führt.

Die WCM AG ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung des Immobilienbestandes ausgesetzt. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der WCM AG basiert auf einem hohen Fremdkapitaleinsatz. Ein Anstieg des Marktzinsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.

Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der WCM AG auswirken. Unter bestimmten Voraussetzungen könnte die zukünftige Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge der WCM AG ganz oder teilweise entfallen.

Da das Risikomanagement erst im Zuge der Aufnahme der operativen Tätigkeit eingerichtet wird, erfolgte bisher keine Quantifizierung von Risiken. Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der erworbenen und künftig zu erwerbenden Immobilien setzt die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen voraus. Die WCM AG plant, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem Wachstum anzupassen.

Chancen ergeben sich für die Gesellschaft entsprechend aus Wertsteigerungen bei erworbenen Immobilien, Minimierung von Leerständen und steigenden Mieten. Finanzierungsseitig kann die Gesellschaft von niedrigen Zinsen bei Zukäufen profitieren. Weitere Chancen ergeben sich durch die Nutzung steuerlicher Verlustvorträge.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr regelmäßig über die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gesellschaft informiert worden. Notwendige Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt – insbesondere zur Durchführung des Projekts River und zum Erwerb der Beteiligung an der SOI KG.

Das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in Bezug auf die Rechnungslegung war einerseits durch die Erfassung der Geschäftsvorfälle im Rahmen der Planüberwachung und andererseits durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gesellschaft geprägt. Es war wegen des geringen Umfangs an Geschäftsaktivitäten durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst. Ab 2015 wird das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem an den erhöhten Umfang der Geschäftstätigkeit angepasst.

Die Buchführung wurde bis zum Jahresende extern durch einen beauftragten Dritten durchgeführt. Ab 2015 übernimmt die Gesellschaft die Buchführung selbst.

## **Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2014 hatte die Gesellschaft, soweit Beteiligungen erworben und Ergebnisse zufließen, ein ausgeglichenes Ergebnis geplant. Die Beteiligung konnte erst gegen Ende des Jahres erworben werden so, dass noch keine Ergebnisse zufließen konnten. Aus der Planüberwachung ergab sich keine Belastung, jedoch fielen die Kosten der operativen Neubeginns einschließlich der Kosten Kapitalmaßnahme höher aus.

Die Gesellschaft plant, im Geschäftsjahr 2015 weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu erwerben bzw. vereinbaren. Die Kaufpreise sollen teilweise in bar gezahlt werden; der Rest wird fremdfinanziert. Zur Begleichung der Barkaufpreise sind Barkapitalerhöhungen geplant. Anschließend werden unter Berücksichtigung der rechtlichen und steuerlichen Situation der erworbenen Gesellschaften Ergebnis- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet der Vorstand aus den erworbenen Beteiligungen Ergebnisbeiträge, die die Kosten der WCM AG ausgleichen, um im Ergebnis einen geringen Jahresüberschuss zu erzielen.

Die Gesellschaft verfügt über steuerliche Verlustvorträge per 31. Dezember 2013 in Höhe von EUR 250,2 Mio (Gewerbsteuer) bzw. EUR 272,1 Mio (Körperschaftsteuer). Die ab 2016 zu erwartenden steuerbaren Überschüsse können unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung mit diesen Verlustvorträgen verrechnet werden und mindern so die steuerliche Belastung der Gesellschaft.

Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über ein steuerliches Einlagekonto mit einem Betrag von EUR 1.290,4 Mio. Dies ermöglicht es, zukünftige Ausschüttungen an die Aktionäre ohne Abzug von Quellensteuern vorzunehmen.

## **Angaben nach § 289 Absatz 4 HGB**

Die der WCM AG gemäß § 289 Abs. 4 Nr. 1 - 9 HGB obliegenden ergänzenden Angaben werden wie folgt gemacht:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 33.782.538,00 und ist in nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt **(Nr. 1)**.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nach Kenntnis des Vorstands für 4.900.000 Aktien, die bis zum 31. Dezember 2015 nicht veräußert werden dürfen **(Nr. 2)**.

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen, sind nicht vorhanden **(Nr. 3)**.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden **(Nr. 4)**. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle von am Kapital beteiligten Arbeitnehmern der Gesellschaft liegt nicht vor **(Nr. 5)**.

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 der Satzung der WCM AG. Danach besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern; der Aufsichtsrat bestimmt im Übrigen die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG **(Nr. 6)**.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung des Vorstands bestehenden Grundkapitals zu erwerben **(Nr. 7)**.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor **(Nr. 8)**.

Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen **(Nr. 9)**.



## Vergütungssystem

Für die einzelnen Vorstandsmitglieder ergab sich im Berichtsjahr nach DRS 17 sowie nach § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB folgende in der Tabelle dargestellte Zuwendung im Rahmen der jährlichen Vergütung.

	Schumann		Efremidis	
	Mitglied des Vorstands		Mitglied des Vorstands	
	Eintrittsdatum: 1. November 2010		Eintrittsdatum: 25. September 2014	
	2014	2013	2014	2013
<b>In TEUR</b>				
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	50	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die Gesamtvergütung des Vorstandes betrug TEUR 190 (i. Vj. TEUR 241).

Für die Berichtsperiode erhielt der Vorstand Herr Dr. Manfred Schumann ein Gehalt in Höhe von TEUR 180 (i. Vj. TEUR 229). Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Reisekosten in Höhe von TEUR 4. Der Aufsichtsrat hat Herrn Dr. Schumann in der Sitzung vom 24. Oktober 2012 einen Ermessensbonus von TEUR 500 eingeräumt, falls das EBIT der WCM AG in einem der folgenden Geschäftsjahre mindestens TEUR 6.000 beträgt. Ferner erhielt Herr Dr. Schumann Ersatz von Auslagen in Höhe von TEUR 1. Eine Pensionszusage hat Herr Dr. Schumann nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu.

Das Vorstandsmitglied Stavros Efremidis, das seit dem 25. September 2014 amtiert, hat im Berichtszeitraum kein Gehalt bezogen. Reisekosten wurden ihm in Höhe von TEUR 6 erstattet. Eine Pensionszusage hat Herr Efremidis nicht erhalten. Ihm steht auch kein Dienstwagen zu. Auf Basis des Aufsichtsratsbeschlusses vom 11. Dezember 2014 wurde folgender Dienstvertrag ausgefertigt: Das Gehalt für Herrn Efremidis beträgt ab 1. Januar 2015 EUR 300.000 p.a. Ein Bonus oder andere Zusatzleistungen werden nicht gewährt. Ende 2015 sollen die Konditionen einer Überprüfung unterzogen werden.

Die Kalamata Grundbesitz GmbH in Berlin, die Herrn Efremidis nahesteht, hat der

WCM AG den Erwerb der Beteiligungen an den drei River-Gesellschaften vermittelt. Mit ihr wurde vor Bestellung von Herrn Efremidis zum Vorstandsmitglied vertraglich eine Provision in Höhe von TEUR 1.800 vereinbart, die mit dem Closing der Transaktion fällig wurde. Die Rechnung liegt inzwischen vor. Sie wurde nicht in bar bezahlt; vielmehr wurde die sich aus der Rechnung ergebende Verbindlichkeit in eine Wandelanleihe umgewandelt.

Die im Geschäftsjahr *gewährte Vergütung* des Vorstands (Tabelle gemäß Nr. 4.2.5 Abs. 3, 1. Spiegelstrich DCGK) stellte sich wie folgt dar:

<b>In TEUR</b>	<b>Schumann</b>				<b>Efremidis</b>			
	<b>Mitglied des Vorstands</b>				<b>Mitglied des Vorstands</b>			
	<b>Eintrittsdatum: 1. November 2010</b>				<b>Eintrittsdatum: 25. September 2014</b>			
	2014	Min	Max	2013	2013	Min	Max	2013
Festvergütung	180	180	180	180	0	0	0	0
Nebenleistungen	4	4	4	11	6	6	6	0
Einjährige variable Vergütung	0	0	0	50	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>241</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Die im Geschäftsjahr *zugeflossene Vergütung* des Vorstands (Tabelle gemäß Nr. 4.2.5 Abs. 3, 2. Spiegelstrich DCGK) stellte sich wie folgt dar:

<b>In TEUR</b>	<b>Schumann</b>		<b>Efremidis</b>	
	<b>Mitglied des Vorstands</b>		<b>Mitglied des Vorstands</b>	
	<b>Eintrittsdatum: 1. November 2010</b>		<b>Eintrittsdatum: 25. September 2014</b>	
	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	180	180	0	0
Nebenleistungen	4	11	6	0
Einjährige variable Vergütung	50	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>234</b>	<b>191</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde im Geschäftsjahr ein Vergleich abgeschlossen, wonach alle Mitglieder für den Zeitraum November 2010 bis Dezember 2014 auf 50 % ihrer Vergütung verzichten. Dementsprechend belief sich die verbleibende Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr auf TEUR 84. Außerdem wurden an Aufsichtsratsmitglieder Reisekosten in Höhe von TEUR 3 erstattet. Weitere Aufsichtsratsvergütungen einschließlich Vorschüsse, Kredite, Bürgschaften oder Gewährleistungen wurden im Berichtszeitraum nicht gewährt.

## **Nachtragsbericht**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat 18. Dezember 2014 die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von TEUR 7.000 beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 15. Januar 2015.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Jörg Pluta hat sein Amt mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 18. Dezember 2014 wählte Herrn Arthur Ronny Wiener, selbständiger Immobilienkaufmann und Projektentwickler in Frankfurt am Main, mit Wirkung zum 1. Januar 2015 zu seinem Nachfolger für die Restdauer seiner Amtszeit.

Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Seebeck Verwaltung GmbH in Bremerhaven, der Komplementärin der SOI KG, wurde Ende Januar 2015 gezahlt. Damit gingen die Geschäftsanteile auf die WCM AG über, die damit Alleingesellschafter ist.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat am 12. Februar 2015 beschlossen, die Bestellung des Vorstandsmitglieds Dr. Manfred Schumann mit sofortiger Wirkung zu widerrufen und den Dienstvertrag mit sofortiger Wirkung fristlos zu kündigen.

Der größte Mieter in dem Objekt Bremerhaven ist die WeserWind GmbH Offshore Construction Georgsmarienhütte („WeserWind“). Der Anteil der WeserWind an der Gesamtmiete des Objekts Bremerhaven beträgt 66 %. WeserWind hat Ende Januar 2015 einen Insolvenzantrag gestellt. Das Amtsgericht Bremen hat am 2. Februar 2015 einen vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Der Mietvertrag mit WeserWind hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020. Es ist damit zu rechnen, dass WeserWind den Mietvertrag nicht erfüllen wird. Ein Aufsichtsratsmitglied der WCM AG hat bezüglich des Mietvertrages WeserWind eine Mietgarantie abgegeben, die den etwaigen Mietausfall bis zum 31. Dezember 2017 in vollem Umfang abdeckt. Der Vorstand geht davon aus, dass bis dahin eine Neuvermietung zu besseren Konditionen erfolgen wird.

Das Closing der Transaktion „River“ fand am 16. März 2015 statt. Die Geschäftsanteile gingen an diesem Tag auf die Gesellschaft über. Den drei erworbenen Tochtergesellschaften stehen ab diesem Tag die Mieten der drei Objekte zu. Mit zwei der drei Toch-

tergesellschaften, deren Geschäftsjahre jeweils am 1. April beginnen, sind am 16. März 2015 mit Wirkung zum 1. April 2015 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen worden, denen die Gesellschafterversammlungen der beiden Gesellschaften am 16. März 2015 zugestimmt haben. Die Zustimmung der WCM AG wird im Rahmen der kommenden Hauptversammlung eingeholt, die für den 10. Juni 2015 vorgesehen ist. Die dritte Tochtergesellschaft hat zurzeit noch ihren Sitz in den Niederlanden. Sobald die vorgesehene Sitzverlegung nach Frankfurt am Main mit Umwandlung in eine deutsche GmbH durchgeführt ist, wird auch insoweit ein Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Am 19. März 2015 hat das Aufsichtsratsmitglied Herr Karl Ehlerding ein weiteres Darlehen über EUR 1,0 Mio. ausgereicht. Die gesamten Darlehen von Herrn Karl Ehlerding wurden am 31. März 2015 auf einen Darlehensvertrag mit einer Fälligkeit auf den 30. September 2017 umgestellt.

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 hat bisher am 12. Februar 2015 eine Sitzung des Aufsichtsrats stattgefunden. Die nächste Sitzung findet am 16. April 2015 statt.

### **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.wcm.de/Investor-Relations.html](http://www.wcm.de/Investor-Relations.html) eingestellt.

Frankfurt am Main, 31. März 2015

---

**Stavros Efremidis**

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 7. April 2015

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Pürsün  
Wirtschaftsprüfer



Sieg  
Wirtschaftsprüfer

