

# BBWP GMBH

CECILIENALLEE 7  
40474 DÜSSELDORF

TELEFON +49 211 518989-0  
TELEFAX +49 211 518989-178

INFO-DUS@BBWP-AUDIT.COM  
WWW.BBWP-AUDIT.COM

## Persönlich / Vertraulich

An den Vorstand der  
TLG IMMOBILIEN AG  
Hausvogteiplatz 12  
10117 Berlin

17. November 2017  
BUL / mne

Thomas Bula  
Telefon: +49 211 518989-159  
Telefax: +49 211 518989-178  
Thomas.Bula@bbwp-audit.com

und

An den Vorstand der  
WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG  
Bleichstraße 64-66  
60313 Frankfurt am Main

## **Stichtagserklärung anlässlich der Prüfung des geplanten Abschlusses eines Beherrschungsvertrages gemäß § 293 b AktG zwischen der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main**

Sehr geehrte Herren,

durch Beschluss des Landgerichts Frankfurt am Main vom 17. August 2017 und 20. September 2017 wurde die BBWP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, zum gemeinsamen Vertragsprüfer anlässlich des beabsichtigten Abschlusses eines Beherrschungsvertrages gemäß § 293 c Abs. 1 HGB bestellt.

In der Zeit vom 17. August 2017 bis zum 6. Oktober 2017, 15.30 Uhr, haben wir die Prüfung durchgeführt und mit Datum 6. Oktober 2017 den Bericht über die Prüfung des Beherrschungsvertrages gemäß § 293 b AktG zwischen der TLG Immobilien AG, Berlin, (im Folgenden "TLG ") und der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, (im Folgenden "WCM") abgegeben (im Folgenden auch "der Prüfungsbericht").

Als gerichtlich bestellter Prüfer haben wir die Angemessenheit des vorgeschlagenen Ausgleichs gemäß § 304 AktG und der vorgeschlagenen Abfindung gemäß § 305 AktG auf Basis des Beherrschungsvertrages (§ 291 AktG) zwischen der TLG, als herrschender Gesellschaft, und der WCM, als beherrschter Gesellschaft geprüft.

Bei der Ermittlung des angemessenen Ausgleichs und der angemessenen Abfindung hatten sich die Vorstände der TLG und der WCM der sachverständigen Unterstützung durch die ValueTrust Financial Advisors SE, München, (im Folgenden auch "Bewertungsgutachter") bedient, die hierzu am 4. Oktober 2017 eine gutachterliche Stellungnahme abgegeben hat:

- Demnach beträgt das rechnerisch nach dem Ertragswertverfahren ermittelte und durch uns geprüfte Austauschverhältnis, bei einer Marktrisikoprämie von 6,0 %, 5,99 WCM Aktien für eine TLG Aktie. Das von den Vorständen der TLG und WCM festgelegte Austauschverhältnis für die Abfindung beträgt hingegen 4 neue Aktien der TLG je 23 Aktien der WCM, was einer rechnerischen Quote von 5,75 WCM Aktien für eine TLG Aktie entspricht. Da das von den Vorständen festgelegte Austauschverhältnis unterhalb des rechnerisch ermittelten Austauschverhältnisses nach dem Ertragswertverfahren liegt, ist das von den Vorständen der TLG und WCM festgelegte Austauschverhältnis für die Abfindung zum Zeitpunkt der damaligen Abgabe unseres Prüfungsberichts angemessen.
- Der rechnerisch auf Basis des Ertragswertes der WCM unter Berücksichtigung einer Marktrisikoprämie von 6,0 % und einem risikoadäquaten Verrentungszinssatz ermittelte und durch uns geprüfte Nettoausgleich beträgt EUR 0,11 (Bruttoausgleich: EUR 0,13 vor Abzug aktueller Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag). Da der von den Vorständen der TLG und WCM festgelegte Ausgleich diesem Wert entspricht, ist der von den Vorständen der TLG und WCM festgelegte Ausgleich zum Zeitpunkt der damaligen Abgabe unseres Prüfungsberichtes angemessen.

Wie in unserem Prüfungsbericht u.a. in Kapitel A dargestellt, sind wesentliche Veränderungen zwischen dem Abschluss unserer Prüfung am 6. Oktober 2017, 15.30 Uhr, und dem Zeitpunkt beabsichtigten Beschlussfassung in der Hauptversammlung der WCM, die sich auf die Bemessung des Ausgleichs und der Abfindung auswirken, nachträglich zu berücksichtigen.

Der Vorstand der WCM hat uns gegenüber mit Schreiben vom 17. November 2017 erklärt, dass sich seit der Unterzeichnung unseres Prüfungsberichtes bis zum 17. November 2017 keine wesentlichen Veränderungen der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse der WCM ergeben haben, und die im Prüfungsbericht zugrunde gelegte Planungsrechnung der WCM auch zum 17. November 2017 die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung der WCM zutreffend widerspiegelt (im Folgenden "Erklärung WCM").

Der Vorstand der TLG hat uns gegenüber mit Schreiben vom 17. November 2017 erklärt, dass seit der Unterzeichnung unseres Prüfungsberichtes bis zum 17. November 2017, die nachfolgend beschriebenen maßgeblichen Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der TLG eingetreten sind bzw. aus heutiger Sicht eintreten werden (im Folgenden "Erklärung TLG"):

1. Der Vorstand der TLG hat am 9. November 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2017 beschlossen. Die rund 7,4 Millionen neuen Aktien wurden ausschließlich institutionellen Investoren im Rahmen von Privatplatzierungen über ein beschleunigtes Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) angeboten. Der Platzierungspreis betrug EUR 19,70. Die neuen Aktien wurden am 13. November 2017 eingetragen und zum Handel zugelassen.
2. Die TLG hat im November in zwei getrennten Transaktionen 28 Nahversorgungsstandorte gekauft, die sich überwiegend in den alten Bundesländern befinden (unter anderem in Hessen, Bayern, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Niedersachsen). Die Gesamtinvestition beziffert die TLG auf EUR 113,8 Mio. Zusammen sollen die 28 Objekte mittelfristig eine jährliche Nettokaltmiete von rund EUR 8,1 Mio. generieren.
3. Die TLG beabsichtigt eine Anleihe mit einem Volumen von EUR 400 Mio. zur Finanzierung weiterer Akquisitionen bzw. zur Refinanzierung bestehender Darlehen der TLG sowie der WCM zu begeben. Die Refinanzierung bestehender Darlehen der WCM erfolgt durch ein Intercompany-Darlehen der TLG an die WCM bzw. deren Tochtergesellschaften, woraus sich nach Berücksichtigung der Ablösekosten keine wesentliche Veränderung der durchschnittlichen Finanzierungskosten der WCM ergeben soll.

Die Vorstände der TLG und der WCM haben ebenfalls dem Bewertungsgutachter die entsprechenden Erklärungen mitgeteilt und den Bewertungsgutachter gebeten zu beurteilen, inwiefern diese zu einer Änderung der Feststellungen in Bezug auf die Angemessenheit der Abfindung sowie des Ausgleichs seit dem 4. Oktober 2017 bis zum 17. November 2017 führen. Darüber hinaus hat der Bewertungsgutachter eine Aktualisierung der, für die Kapitalisierungszinssätze, erforderlichen Kapitalmarktdaten vorgenommen:

Der Bewertungsgutachter kommt in seiner Stichtagserklärung mit Stand zum 17. November 2017 zu der Feststellung,

- dass die oben benannte Erklärung der TLG c.p. zu einer Erhöhung des Unternehmenswertes der TLG zum 17. November 2017 führt, jedoch aufgrund der erhöhten Aktienanzahl der TLG, sich ein leicht verminderter Wert pro Aktie der TLG ergibt;
- dass die oben benannte Erklärung der WCM zu keiner Veränderung des Unternehmenswertes der WCM sowie des Werts je Aktie führt;
- dass die Aktualisierung der Kapitalmarktdaten in Bezug auf die Kapitalisierungszinssätze zu keiner wesentlichen Veränderung des Basiszinssatzes, der Marktrisikoprä-

mie nach persönlichen Steuern sowie der unverschuldeten Betafaktoren geführt haben.

Die Feststellungen des Bewertungsgutachters haben zur Folge, dass dieser in seiner Stichtagserklärung bestätigt, dass das von den Vorständen der TLG und WCM festgelegte rechnerische Austauschverhältnis von 5,75 WCM Aktien für eine TLG Aktie sowie die festgelegte Nettoausgleichszahlung von EUR 0,11 je WCM Aktie auch zum Stichtag 17. November 2017 angemessen sind.

Wir haben die entsprechenden Erklärungen der WCM sowie der TLG sowie die entsprechenden Feststellungen und Bestätigungen des Bewertungsgutachters überprüft. Wir erachten die Auswirkungen der Veränderungen im Rahmen unserer Aktualisierungsprüfung im Zeitraum von 6. Oktober 2017 bis 17. November 2017 auf die Abfindung und den Ausgleich für sachgerecht und plausibel.

Auf Basis dessen geben wir nach § 293 e AktG mit Datum vom 17. November 2017 folgende Erklärung ab:

"Nach unseren Feststellungen aus dem Prüfungsbericht sowie unter Berücksichtigung der vom Vorstand der TLG und vom Vorstand der WCM abgegebenen Erklärungen vom 17. November 2017 sowie der Stichtagserklärung des Bewertungsgutachters vom selbigen Datum, sind der vorgeschlagene jährliche Nettoausgleich in Höhe von EUR 0,11 (Bruttoausgleich: EUR 0,13 vor Abzug aktueller Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) je Aktie der WCM und die vorgeschlagene Abfindung, nach der den außenstehenden Aktionären der WCM 4 neue Aktien der TLG je 23 Aktien der WCM angeboten werden, angemessen."

Düsseldorf, den 17. November 2017

Mit freundlichen Grüßen

BBWP GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Bula  
Wirtschaftsprüfer



Alexander Thees  
Wirtschaftsprüfer