

# Geschäftsbericht

1. Oktober 2016 – 30. September 2017



Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



# Unternehmenskennzahlen

	1.10.16 – 30.09.17	1.10.15 – 30.09.16	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung (TEUR)</b>				
Mieterlöse	19.249	11.437	7.812	68,3
Ergebnis aus der Vermietung	14.506	8.973	5.533	61,7
Finanzergebnis	-4.254	-3.437	-817	23,8
Periodenergebnis	37.405	21.989	15.416	70,1
FFO	10.260	5.630	4.629	82,2
FFO je Aktie	0,46	0,37	0,08	22,3
aFFO	7.972	4.659	3.313	71,1
aFFO je Aktie	0,35	0,31	0,05	14,8
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,66	1,48	0,18	12,2
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	1,06	0,82	0,24	29,1
Laufende Verwaltungskostenquote, %	6,1	9,1	-3,0	-33,2

	30.09.17	30.09.16	Veränderung	%
<b>Bilanzkennzahlen (TEUR)</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	275.434	147.823	127.611	86,3
Bilanzsumme	280.675	174.459	106.215	60,9
Eigenkapital	154.736	79.031	75.705	95,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	118.723	90.397	28.326	31,3
(net) Loan-to-Value (LTV), %	42,6	49,3	-6,7	-13,5
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, %	2,38	2,58	-0,20	-7,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, %	2,99	3,34	-0,35	-10,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	4,9	3,4	1,5	42,4
EPRA NAV	154.736	79.031	75.705	95,8
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	6,25	3,93	2,32	59,0
EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)	6,25	3,93	2,32	59,0

<b>REIT-Kennzahlen</b>				
REIT-Eigenkapitalquote	56,2	53,5	2,7	5,1

<b>Aktieninformationen</b>				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	24.760.285	18.447.003	6.313.282	34,2
Marktkapitalisierung, EUR	249.088.467	170.450.308	78.638.159	46,1
Aktienkurs, EUR	10,06	9,24	0,82	8,9

<b>Ausgewählte Portfoliokennzahlen</b>				
Anzahl Immobilien	62	40	22	55,0
Vermietbare Fläche, m <sup>2</sup>	330.123	189.463	140.660	74,2
Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR	24.832	14.382	10.450	72,7
Anfangsrendite, %	12,1	10,0	2,1	21,0
Leerstandsrate, %	14,6	12,0	2,6	21,7
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre	4,6	4,5	0,1	2,2

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Die Aktie</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Corporate Governance Bericht</b>	<b>11</b>
3.1.	Entsprechenserklärung der Deutsche Konsum REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)	11
3.2.	Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat	11
3.3.	Wesentliche Unternehmensführungspraktiken	15
<b>4.</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammensetzung des Vorstands</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Das Immobilienportfolio</b>	<b>24</b>
6.1.	Investmentstrategie	24
6.2.	Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2016/2017	25
6.3.	Struktur des DKR Portfolios	26
6.4.	Mietermix	30
6.5.	Mieterbindung	31
6.6.	Immobilienportfolio zum 30. September 2017 im Detail	32
<b>7.</b>	<b>EPRA Kennzahlen</b>	<b>36</b>
	<b>Lagebericht</b>	<b>40</b>
	<b>Jahresabschluss</b>	<b>70</b>
	<b>Anhang</b>	<b>76</b>
	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	124
	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	125
	Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	131
	Finanzkalender	132

# 1. An unsere Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2016/2017 verlief für die Deutsche Konsum REIT-AG sehr positiv. Unsere Gesellschaft konnte in allen Bereichen deutlich werterhöhend wachsen. Das zum 30. September 2017 bilanzierte Immobilienportfolio umfasst nunmehr 62 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 24,8 Mio. Zum Geschäftsjahresende beträgt der Gewinn EUR 37,4 Mio., die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 11,4 Mio. auf EUR 19,2 Mio. Daraus leitet sich ein FFO in Höhe von EUR 10,3 Mio. sowie ein aFFO (nach Investitionsausgaben und Instandhaltung) von EUR 8,0 Mio. ab.

Neben der starken operativen Performance wirkte sich unsere erfolgreiche Kapitalerhöhung Ende Februar eigenkapitalerhöhend aus. Daraus folgend erhöhte sich der EPRA NAV um rund 60% auf 6,25 EUR je Aktie. Der Net-LTV betrug am 30. September 2017 42,6% und lag damit noch deutlich unter den angestrebten 50%, was der DKR weiteren Spielraum für Akquisitionen gibt.

Die DKR-Aktie hat sich in einem volatilen Gesamtumfeld sehr robust und stetig entwickelt, was die Akzeptanz unserer Aktie und das Potential unseres Geschäftsmodells bestätigt. Mittlerweile ist die Marktkapitalisierung auf deutlich über EUR 250 Mio. angestiegen, wodurch die Gesellschaft zunehmend Interesse bei institutionellen Investoren findet. Dazu hat auch die Zulassung der Aktie zum Prime Standard-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse Anfang März 2017 beigetragen, wodurch die DKR nunmehr größtmögliche Transparenzanforderungen erfüllt und vierteljährlich in Deutsch und Englisch über die Geschäftsentwicklung berichtet. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich die DKR angemessen durch neue Mitarbeiter verstärkt und ihre internen Strukturen weiter professionalisiert.

Auch im neuen Geschäftsjahr ist die DKR bereits weiter deutlich gewachsen. So ist das Immobilienportfolio durch Eigentumsübergänge und notarielle Kaufvertragsabschlüsse

um weitere 12 Einzelhandelsimmobilien im Volumen von rund EUR 25 Mio. deutschlandweit gewachsen. Damit umfasst das Gesamtportfolio aktuell 74 Objekte und erzielt eine annualisierte Miete von rund EUR 27,0 Mio.

Insofern blicken wir sehr zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr 2017/2018 und erwarten einen FFO zwischen EUR 16 Mio. und EUR 20 Mio. bzw. eine FFO-Run Rate (annualisierter FFO auf Basis des Immobilienportfolios zum 30. September 2018) von EUR 23 Mio.

Auf dieser Basis wird die DKR erstmals eine Dividende von mindestens EUR 20 Cents für das aktuelle Geschäftsjahr 2017/2018 ausschütten, welche sich in Abhängigkeit weiterer Ankäufe deutlich erhöhen kann.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft.

Herzliche Grüße,



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

Broderstorf, im Dezember 2017

## 2. Die Aktie

### **Die Börsen 2016/2017 freundlich im Spannungsfeld zwischen Niedrigzinsen und politischen Großereignissen**

Zahlreiche politische Ereignisse bestimmten das Börsengeschehen im Jahr 2016. Allen voran im Juni das überraschende Votum der Briten für den Brexit, das die Börsen belastete und für starke Kursschwankungen sorgte. Am Jahresende 2016 war dann die US-Präsidentenwahl das beherrschende Thema, welches die Märkte zunächst positiv reagieren ließ. DAX und MDAX schlossen somit das Börsenjahr 2016 mit einem Plus von je fast 7% ab. Ebenso verbuchte der SDAX einen Gewinn von knapp 5%.

Der Beginn des Jahres 2017 war durch die Frankreichwahl geprägt, auf die die Börsen positiv reagierten. Zudem sorgte die aus Börsensicht weiterhin freundliche Geldpolitik der EZB zu einer freundlichen Stimmung an den Aktienbörsen. Getrieben durch die Niedrigzinspolitik und mangelnden Anlagealternativen erreichte der Deutsche Aktienindex DAX mehrmals neue Höchststände und schloss den Monat September 2017 mit 12.828 Punkten ab. Insofern lief es für Investoren in den ersten neun Monaten 2017 insgesamt besser als erwartet.

### **DKR-Aktie stabil im volatilen Gesamtumfeld**

Die positive Kursentwicklung in einem volatilen Gesamtumfeld sowie die gestiegene Marktkapitalisierung und die erhöhten Handelsvolumina bestätigten die Akzeptanz der DKR-Aktie am Kapitalmarkt und das Potential des Geschäftsmodells.

In einem weltweit unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 29. September 2017 mit einem Kurs von EUR 10,06 um 8,8% höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2016: EUR 9,25). Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich sogar deutlich um EUR 6,56 bzw. 187,4%.

Die Marktkapitalisierung stieg im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund erfolgreich durchgeführter Kapitalerhöhungen auf rd. EUR 250 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina deutlich anstiegen.

- Kursentwicklung der Aktie Deutsche Konsum REIT-AG



• Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2017	30.09.2016
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	24.760.285	18.447.003
Schlusskurs am Geschäftsjahresende <sup>1</sup>	10,06	9,25
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	rd. 250	rd. 170
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	10,14 <sup>2</sup>	9,57 <sup>2</sup>
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	6,99 <sup>2</sup>	3,50 <sup>3</sup>
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück	7.878 <sup>4</sup>	4.242 <sup>4</sup>

### Erfolgreiche Grundkapitalerhöhung

Innerhalb des Geschäftsjahres 2016/2017 haben sich Grundkapital und Aktienanzahl durch eine Kapitalerhöhung und die Ausübung einer Pflichtwandelanleihe deutlich erhöht. Anfang Oktober 2016 betrug die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital 18.447.003. Nach Wandlung einer Schuldverschreibung in Aktien im Dezember 2016 (+1.660.000 Stammaktien) und der erfolgreichen Platzierung einer Kapitalerhöhung (+4.653.282 Stammaktien) im Februar 2017 beläuft sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital aktuell auf 24.760.285 bzw. EUR 24.760.285,00.

### DKR-Aktie seit März 2017 im Prime Standard

Um der gestiegenen Größe der Gesellschaft Rechnung zu tragen, beantragte die Deutsche Konsum REIT-AG die Zulassung sämtlicher Aktien zum regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) und ist seit dem 3. März 2017 in diesem Qualitätssegment der Deutschen Börse gelistet. Die Aktie wird in Deutschland im regulierten Markt in Berlin und Frankfurt (Prime Standard) sowie im Freiverkehr in Düsseldorf, Stuttgart und im Tradegate Exchange gehandelt.

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurse vom 30.09.2016 und 29.09.2017

<sup>2</sup> Variabler Kurs Xetra

<sup>3</sup> Eröffnungskurs Xetra zum Börsenstart am 15.12.2015

<sup>4</sup> Im Geschäftsjahr 2015/2016 bzw. 2016/2017

Quelle: ARIVA.DE AG / EQS Group AG



### Aktionariat

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristigen orientierten Anlagestrategie. Der Free Float (gem. der Definition der Deutschen Börse AG) lag zum Berichtsstichtag am 30. September 2017 bei ca. 43%.

Die Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 9. März 2017 in Berlin statt. Vertreten waren über 75% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 20.107.003 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

### Analystencoverage

Derzeit bestehen Analystencoverages der DKR-Aktie von der Berenberg Bank und ODDO BHF. Die Studien und Updates stehen zum Download unter [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/aktie/analysten/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/aktie/analysten/) zur Verfügung. Beide Analystenempfehlungen lauten „Kaufen“ (Stand: 16. Oktober 2017).

### Intensivierung der Investor-Relations-Arbeit

Um einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit bestehenden sowie mit potenziellen Investoren zu führen, intensivierte die DKR im Jahr 2017 ihre Investor-Relations-Aktivitäten. Hierbei führte sie vermehrt Einzelgespräche und präsentierte das Unternehmen verstärkt auf Roadshows.

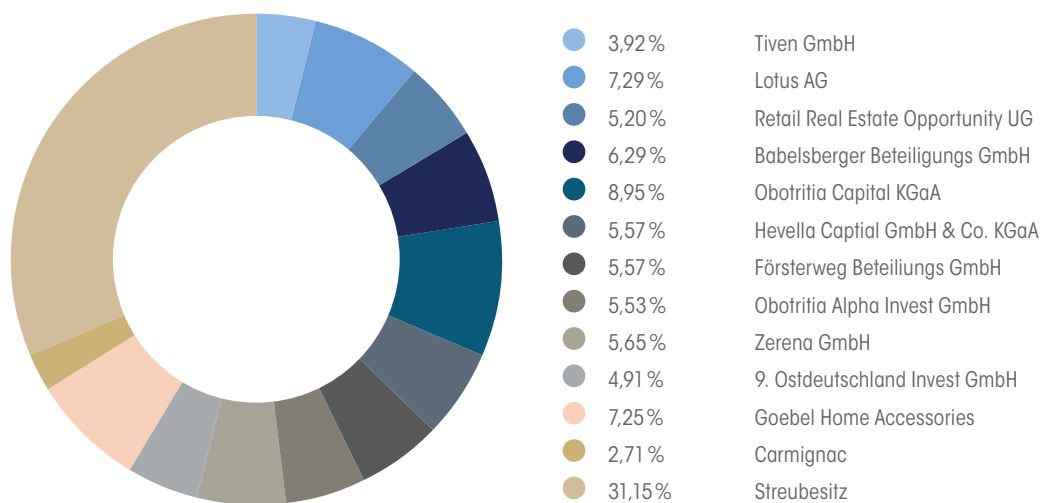
#### • Die DKR-Aktie auf einen Blick:

Stand	30.09.2017
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	24.760.285
Grundkapital	EUR 24.760.285,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

Weiterhin war die DKR im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals regelmäßig in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern.

Auf den Investor-Relations-Seiten der Homepage finden Interessierte u. a. kapitalmarktrechtliche Pflichtmitteilungen, wie z. B. Ad-hoc-Meldungen, sowie Finanzberichte und Investorenpräsentationen zum Download.

#### • Aktionärsstruktur



Stand: 30. September 2017

## 3. Corporate Governance Bericht

Vorstand und Aufsichtsrat berichten nachfolgend gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG (DKR).

### 3.1. Entsprechenserklärung der Deutsche Konsum REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 5. Dezember 2017 die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese wurde auf der Website des Unternehmens unter: [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

### 3.2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

#### Führungsstruktur mit drei Organen

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortungsvolle Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Wesentliches Element der Corporate Governance ist die Trennung von Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle. Diese erfolgt durch eine klare Aufgabenverteilung und Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben steht die Hauptversammlung als drittes Organ. Durch sie werden die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt.

#### Der Vorstand

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei entwickelt er die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Der Vorstand trägt zudem Sorge für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen.

Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach § 6 Nr. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt auch, aus wie vielen Mitgliedern der Vorstand sich insgesamt zusammensetzt und ob es einen Vorsitzenden oder Sprecher geben soll. Die Vorstandsmitglieder werden für maximal fünf Jahre bestellt. Wiederbestellungen sind zulässig. Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Vorstand für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 eine Zielgröße von 0% festgelegt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG besteht derzeit mit Herrn Rolf Elgeti, Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth aus drei Personen.

Herr Rolf Elgeti (CEO) verantwortet die Bereiche Human Resources sowie Recht/Compliance und Strategie. Die Schwerpunkte Investment und Finance werden durch die Herren Alexander Kroth (CIO) und Christian Hellmuth (CFO) verantwortet. Zum Geschäftsbereich des CIO gehören die Bereiche An- und Verkauf sowie das Asset- und Property Management. Der CFO verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Accounting/Controlling, Treasury sowie Investor Relations und Risk Management. CEO, CIO und CFO steuern und kontrollieren für ihre Bereiche jeweils auch die externen Dienstleister.

Aufsichtsrat, Vorstand und Führungskräfte verständigen sich auf jährliche Ziele, deren Realisierungen regelmäßig überprüft werden.

Maßnahmen zur Fortbildung oder Auffrischung von Fähigkeiten und Kenntnissen liegen in der Selbstverantwortung des Vorstands und der Führungspersonen.

Für die Vorstandsmitglieder wurde unter Berücksichtigung von § 93 Abs. 2 AktG eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Die Vergütung des CEO setzt sich aufgrund der Unternehmensgröße derzeit aus einer festen Vergütung zusammen, die über eine Umlagevereinbarung mit der früheren Muttergesellschaft Obotritia Capital KGaA auf die Gesellschaft umgelegt wird. Im Geschäftsjahr 2017/2018 ist angedacht, das Vergütungssystem für die Vorstände Alexander Kroth und Christian Hellmuth auf kurz- und langfristige Vergütungsanreize entsprechend der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex anzupassen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts 2016/2017.

#### **Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen**

Der Vorstand folgt nicht der Empfehlung der Ziffer 4.1.5 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesell-

schaft hat lediglich sechs Arbeitnehmer ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt.

#### **Der Aufsichtsrat**

Die zentralen Aufgaben des Aufsichtsrats bestehen in der Beratung und Überwachung des Vorstands. Der vierköpfige Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG arbeitet dabei auf Basis einer Geschäftsordnung, die er sich selbst gegeben hat. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen.

Beschlussanträge sowie Informationen zu den Beratungsgegenständen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der jeweiligen Sitzung zur Verfügung gestellt. Auf Anordnung des Aufsichtsratsvorsitzenden können Beschlüsse im Einzelfall außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Von dieser Möglichkeit wird in eilbedürftigen Fällen gelegentlich Gebrauch gemacht. Kommt es bei Beschlussfassungen zu Stimmgleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Derzeit sind keine Vertreter der

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG vertreten. Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, konkrete Ziele für seine Zusammensetzung zu setzen oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten. Ebenso wenig sollen Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 eine Zielgröße von 0% festgelegt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind.

Der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG besteht derzeit mit Herrn Hans-Ulrich Sutter, Herrn Achim Betz, Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot und Herrn Nicholas Cournoyer aus vier Personen.

Herr Hans-Ulrich Sutter ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und Herr Achim Betz stellvertretender Vorsitzender. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2017 endende Geschäftsjahr beschließt.

Bisher wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl noch keine Ausschüsse gebildet.

Auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat wird verzichtet. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsrats Tätigkeit zur Verfügung stehen soll.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle derzeitigen Aufsichtsratsmitglieder als unabhängig im Sinne der Ziffer 5.4.1 DCGK anzusehen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erläutert jährlich die Tätigkeit des Aufsichtsrats in seinem Aufsichtsratsbericht sowie mündlich auf der Hauptversammlung.

Für die Aufsichtsratsmitglieder der DKR wurde keine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten satzungsgemäß eine feste Vergütung sowie Erstattungen für bare Auslagen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts 2016/2017.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2016/2017 ist.

### **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand trägt Sorge für eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Eine intensive und kontinuierliche Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist dabei die Basis für eine effiziente Unternehmensleitung.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder.

### **Interessenkonflikte**

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2016/2017 traten keine Interessenkonflikte auf.

### 3.3. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

#### Grundzüge der Compliance

Die Deutsche Konsum REIT-AG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und einer an nachhaltiger Wertschöpfung orientierten Leitung des Unternehmens. Dazu gehören eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Mitarbeiter untereinander ebenso wie eine hohe Transparenz in der Berichterstattung und in der Unternehmenskommunikation.

Wesentliche Geschäftsgrundlage der Deutsche Konsum REIT-AG ist das Vertrauen von Mietern, Geschäftspartnern, Aktionären und weiteren Kapitalmarktteilnehmern sowie Beschäftigten zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Somit bedeutet Compliance bei der DKR nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen.

#### Organisation und Steuerung

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat ihren Sitz in Deutschland und unterliegt daher den Vorschriften des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen der Satzung.

Die Deutsche Konsum REIT-AG steuert das Unternehmen im Wesentlichen anhand der folgenden Kennzahlen: EBIT, FFO, LTV, EPRA NAV sowie Cashflow. Dabei werden nachhaltige wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt.

#### Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der Deutsche Konsum REIT-AG nehmen im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte vor oder während den Hauptversammlungen wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Den Vorsitz der Hauptversammlungen führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Hauptversammlung notwendig ist. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Die Tagesordnung der Hauptversammlung sowie die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen veröffentlicht die Deutsche Konsum REIT-AG leicht erreichbar auf ihrer Internetseite unter [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/hauptversammlung/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/hauptversammlung/).

Um ihren Aktionären die persönliche Wahrnehmung ihrer Rechte und die Stimmrechtsvertretung zu erleichtern, bestimmt die DKR einen Vertreter für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts. Dieser ist auch während der Hauptversammlung erreichbar.

Die Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG, die über das am 30. September 2016 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 9. März 2017 in Berlin statt. Vertreten waren über 75 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 20.107.003 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

#### **Aktionsoptionsprogramme**

Bei der Deutsche Konsum REIT-AG gibt es derzeit keine Aktionsoptionsprogramme oder ähnliche Anreizsysteme.

#### **Transparente Berichterstattung**

Die Deutsche Konsum REIT-AG gewährleistet über ihre Internetseite eine einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionäre und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen. Diese Informationen sind über den Investor-Relations-Bereich der Internetseite unter: [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/) abrufbar.

Die Berichterstattung über die Geschäfts- und Ertragslage erfolgt derzeit in Geschäftsberichten, Zwischenmitteilungen sowie in den Halbjahresberichten, welche auf der Homepage des Unternehmens zum Download bereitgestellt werden. Wesentliche aktuelle Informationen werden über Corporate News und Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht und ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht. Zudem werden Geschäfte von Führungspersonen und diesen nahestehenden Personen gemäß Art. 19 der Marktmissbrauchsverordnung (Market Abuse Regulation – MAR) öffentlich als „Directors' Dealings“ bekanntgemacht und sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft verfügbar.

Gemäß Art. 18 MAR werden vorgeschriebene Insiderlisten geführt und die in Insiderlisten aufgeführten Personen wurden und werden über die sich für sie daraus ergebenden gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

Wesentliche Ereignisse und Veröffentlichungstermine werden im Finanzkalender gepflegt und veröffentlicht, welcher jederzeit auf der Internetseite der Gesellschaft einsehbar ist.

#### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Nach Erstellung durch den



Vorstand wird der Jahresabschluss vom Abschlussprüfer sowie durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Jahresabschluss entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende zu veröffentlichen. Zwischenmitteilungen sowie der Halbjahresfinanzbericht werden vor der Veröffentlichung zwischen Aufsichtsrat und dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Hauptversammlung 2017 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016/2017 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird von dem Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten.

### **Chancen- und Risikomanagement**

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Konsum REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden. Weitergehende Informationen zum Risikomanagement sind im Chancen- und Risikobericht des Jahresabschlusses 2016/2017 enthalten.

### **Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB a. F., welche auch die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beinhaltet, und der Corporate Governance Bericht gemäß Ziffer 3.10 DCGK sind über die Website des Unternehmens unter: [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/) bzw. [www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bericht/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/corporate-governance/corporate-governance-bericht/) öffentlich zugänglich.

Broderstorf, im Dezember 2017

**Der Aufsichtsrat**

**Der Vorstand**

## 4. Bericht des Aufsichtsrats



**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,** der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2016/2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

### **Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand**

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der

Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Gesellschaft und die aktuellen Vermietungsstände unterrichtet.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde zudem auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen regelmäßig vom Vorstand über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Außerdem hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig Kontakt gehalten und mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements sowie der Compliance des Unternehmens beraten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere haben die Mitglieder des Aufsichtsrats alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Mehrfach hat sich der

Aufsichtsrat ausführlich mit der Risikosituation des Unternehmens, der Liquiditätsplanung und der Eigenkapitalsituation auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in der bilanzfeststellenden Sitzung auch über die Rentabilität der Gesellschaft, und hierbei insbesondere über die Rentabilität des Eigenkapitals, berichtet. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Sofern erforderlich, wurden diese Sitzungen als Telefonkonferenzen durchgeführt und Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Ausschüsse des Aufsichtsrats bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats nahm an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, welche dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden müssen, traten nicht auf.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen. Sie sind darüber hinaus mit dem

Immobilien Sektor vertraut. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats in den einzelnen Sitzungen standen die folgenden Schwerpunktthemen:

- Im Dezember 2016 billigte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015/2016, der damit festgestellt war.
- Der Aufsichtsrat befasste sich in seinen Sitzungen am 1. Februar 2017 und 9. März 2017 mit der Barkapitalerhöhung und hierbei insbesondere mit der Verwendung des Emissionserlöses.
- Am 9. März 2017 beschäftigte sich der Aufsichtsrat vor allem mit der Aufnahme des Unternehmens in den Prime Standard der Deutsche Börse AG und den damit verbundenen höheren Transparenz- und Publizitätspflichten sowie den Ergebnissen der Hauptversammlung.
- Am 3. Mai 2017 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb eines weiteren Portfolios mit sechs Einzelhandelsimmobilien für EUR 26,5 Mio. zu.
- In der Sitzung vom 30. Mai 2017 wurde die Bestellung von Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth als weitere Vorstandsmitglieder beschlossen.

- Am 29. September 2017 besprach der Aufsichtsrat in seiner Sitzung den aktuellen Stand der geplanten Immobilienankäufe mit dem Vorstand und beriet über Finanzierungsprojekte sowie Investor-Relations-Aktivitäten.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum das Wachstum der Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem Vorstand begleitet.

#### **Corporate Governance**

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat im Corporate Governance Bericht, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter [www.deutsche-konsum.de/](http://www.deutsche-konsum.de/) im Bereich Investor Relations/ Corporate Governance sowie im Geschäftsbericht 2016/2017 veröffentlicht wurde. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wiederholt erörtert und am 5. Dezember 2017 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

#### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2017 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 9. März 2017 bestellten und vom Aufsichtsrat

beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG und der Lagebericht der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2017 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 30. September 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der negative Ergebnisvortrag des Vorjahres wird durch den Jahresüberschuss nur teilweise ausgeglichen. Der restliche Teil wird durch Entnahme aus der Kapitalrücklage vollständig ausgeglichen. Somit beträgt der Bilanzgewinn zum 30. September 2017 Euro 0.

#### **Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht)**

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Der Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen war Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

*„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass*

- 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,*
- 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“*

Auch der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Der Aufsichtsrat hat sowohl den Abhängigkeitsbericht des Vorstands, als auch den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers geprüft und der Abschlussprüfer hat an der Verhandlung des

Aufsichtsrats über den Abhängigkeitsbericht teilgenommen und zu den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat stimmt der Aufsichtsrat dem Abhängigkeitsbericht des Vorstands und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu und erhebt gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

#### **Veränderungen im Vorstand**

Mit Wirkung zum 1. Juli 2017 hat der Aufsichtsrat Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth als weitere Vorstandsmitglieder bestellt. Herr Kroth (CIO) wird für den Bereich Investments/Asset Management zuständig sein und Herr Hellmuth übernimmt die Bereiche Corporate Finance/Accounting und Investor Relations. Rolf Elgeti ist weiterhin Vorstandsvorsitzender (CEO).

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2016/2017.

Broderstorf, im Dezember 2017

Für den Aufsichtsrat



**Hans-Ulrich Sutter**

## 5. Zusammensetzung des Vorstands

Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



- Rolf Elgeti, geboren 1976 in Rostock, absolvierte sein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mannheim und Paris, das er 1999 mit dem Diplom abschloss. Anschließend begann er seine Karriere als Aktienstrategie in London zunächst bei UBS Warburg (1999 bis 2000), der Commerzbank (2000 bis 2004) sowie als Chefstrategie für Aktien bei ABN AMRO (2004 bis 2007).
- Parallel dazu gründete und verwaltete er als selbständiger Kaufmann seit 2003 diverse deutsche Immobilieninvestmentfirmen. Unter anderem war Herr Elgeti von April 2007 bis zur Aufnahme der Tätigkeit als CEO und Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG als Immobilienfondsmanager und Gründer der Elgeti Ashdown Advisers Ltd. selbstständig tätig.
- Während seiner Zeit als Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, baute er die Gesellschaft zu einem der größten börsennotierten Wohnungsbestandshaltern in Deutschland aus und führte die Gesellschaft in den MDax.
- Im November 2014 wechselte Herr Elgeti in den Aufsichtsrat der TAG, übernahm den Vorsitz des Gremiums und gründete die Investmentgesellschaft Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam. In diesem Zusammenhang erfolgte die Gründung der Deutsche Konsum REIT-AG.
- Neben seiner Funktion als CEO der DKR übt Herr Elgeti in verschiedenen anderen Unternehmen Vorstands-, Geschäftsführungs- und Leitungsmandate aus.



Alexander Kroth  
Investmentvorstand (CIO)

- Alexander Kroth, geboren 1982 in München, hat Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienökonomie und Finance & Banking an der European Business School (ebs) in Oestrich-Winkel studiert. Nach seinem Studium, das er 2006 als Diplom-Kaufmann abschloss, begann er seine Karriere in der Unternehmensberatung bei der KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Frankfurt im Bereich Corporate Finance – Real Estate.
- Seit Gründung im Juli 2014 war Herr Kroth Investment Director bei der Obotritia Capital KGaA und übernahm den strategischen Aufbau des Immobilienportfolios der Gesellschaft sowie deren jeweiligen Tochtergesellschaften, wie der Ursprungsgesellschaft der Deutsche Konsum REIT-AG.
- Zum Jahresbeginn 2017 wechselte Herr Kroth als Investment Director vollständig zur Deutsche Konsum REIT-AG und wurde zum 1. Juli 2017 zum Investmentvorstand der Gesellschaft berufen.



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand (CFO)

- Christian Hellmuth, geboren 1979 in Berlin, ist gelernter Immobilienkaufmann (1999) und absolvierte anschließend sein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Berlin, das er 2005 mit dem Diplom abschloss. Anschließend begann er seine Karriere bei PricewaterhouseCoopers im Bereich Wirtschaftsprüfung und war dort bis 2011 Prüfungsleiter bei verschiedenen börsennotierten Immobilienunternehmen.
- Anschließend war Herr Hellmuth Unternehmensberater bei Porsche Consulting und wechselte Ende 2011 als Referent des Finanzvorstandes zur GSW Immobilien AG. Nach Übernahme durch die Deutsche Wohnen AG war Herr Hellmuth dort Referent des Finanzvorstandes. Im Frühjahr 2016 wechselte Herr Hellmuth als Finance Manager zur WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG.
- Zum Jahresbeginn 2017 wechselte Herr Hellmuth zur Deutsche Konsum REIT-AG und übernahm den weiteren Aufbau des Finanzbereiches. Seit 1. Juli 2017 ist Herr Hellmuth Finanzvorstand der Gesellschaft.

## 6. Das Immobilienportfolio

### 6.1. Investmentstrategie

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen lassen. Weiterhin agiert die DKR als professioneller Investor in einer Nische, da das Investitionsvolumen je Objekt in der Regel bis zu 25 Mio EUR. beträgt und somit für Privatinvestoren zu hoch und gleichzeitig für Institutionelle zu gering ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturresistent eingeschätzt werden.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition funktionierender Einzelhandelsstandorte mit sehr hohen Anfangsrenditen von mindestens 10 % ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive – und aufgrund des REIT-Status steuerbefreite – Dividendenausschüttung gewährleistet. Weiterhin wird durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immo-

bilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen gelegt, infolgedessen die Immobilienwertzuwächse verzeichnen. Insofern werden auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, da die DKR hier Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen kann. Weiterhin ergeben sich durch den gezielten Einkauf von Objekten mit kürzeren Restmietlaufzeiten durch Zeitablauf automatisch jedes Jahr Objekte, die in das Ankaufsmuster der Gesellschaft fallen und somit die Ankaufspipeline füllen.

Wesentliche Erfolgskriterien der Investmentstrategie sind eine genaue Analyse der Standortkriterien und Entwicklungsmöglichkeiten jedes einzelnen Objektes sowie eine hohe Geschwindigkeit im Closingprozess. Dies stellt die DKR zum einen durch ihre erfahrenen Mitarbeiter und ihr Netzwerk sicher. Zum anderen erwirbt die DKR alle Objekte zunächst vollständig mit Eigenkapital und refinanziert erst nach dem Erwerb mit Fremdkapital, was den Ankaufsprozess beschleunigt.



## 6.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2016/2017

Die DKR ist auch in diesem Geschäftsjahr stark gewachsen und hat bis zum Bilanzstichtag 30. September 2017 weitere 22 Objekte mit rund 133.000 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche und EUR 10,4 Mio. annualisierter Miete für rund EUR 96 Mio. erworben.

Somit umfasst das Portfolio der DKR zum 30. September 2017 insgesamt 62 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 330.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Miete von rund EUR 24,8 Mio.

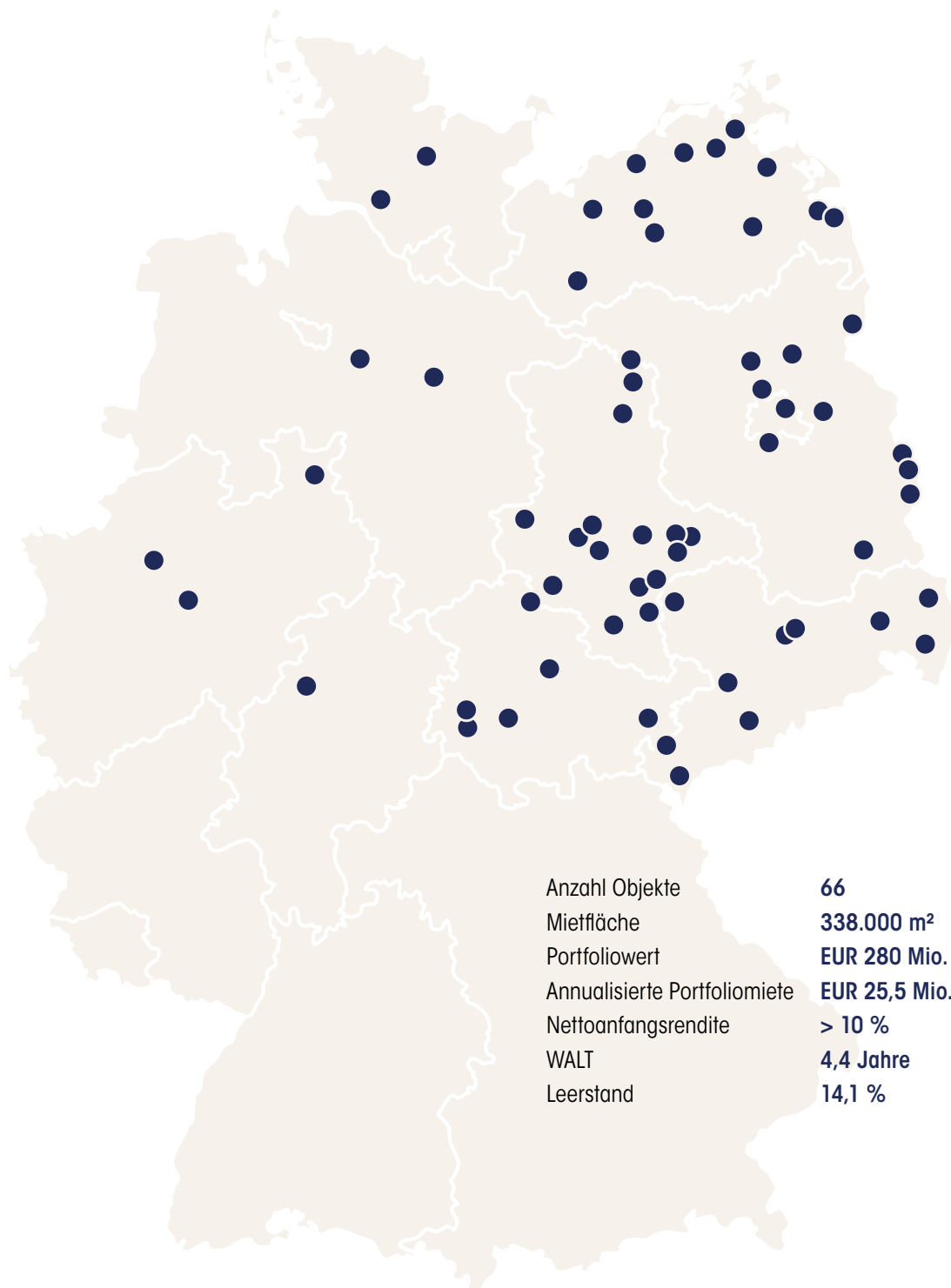
Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 sind zum 1. November 2017 weitere vier Einzelhandelsimmobilien in das Portfolio der DKR übergegangen.



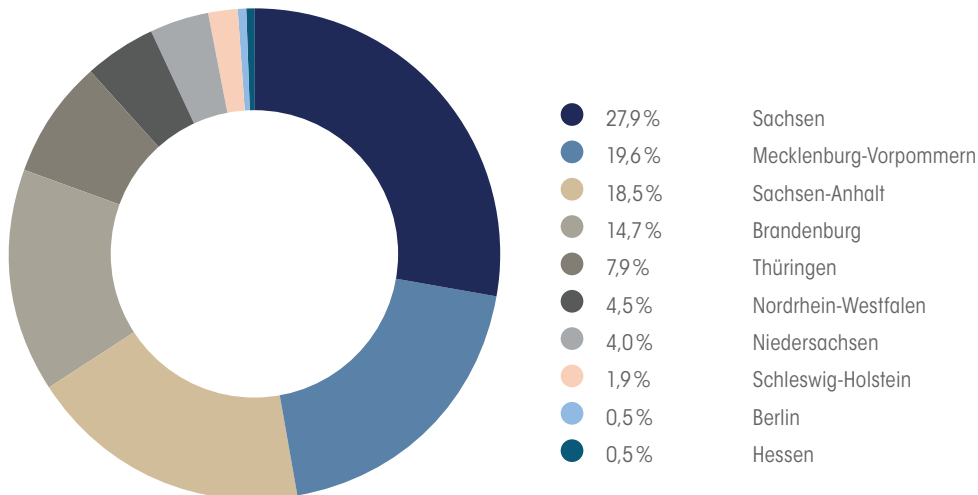
### 6.3. Struktur des DKR Portfolios

#### Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 1. November 2017 wie folgt:



• **Mietflächenverteilung nach Bundesländern**



Der Investmentansatz der DKR erstreckt sich grundsätzlich auf alle deutschen Bundesländer. Derzeit besteht jedoch ein deutliches Übergewicht bei den Standorten in den Neuen Bundesländern, da das Immobilienportfolio durch die Historie der DKR zunächst aus den Neuen Bundesländern heraus aufgebaut worden ist. Darüber hinaus finden sich insbesondere in den Neuen Bundesländern dem Investment-

ansatz entsprechende Immobilien mit guter Qualität zu attraktiven Preisen.

In den vergangenen beiden Geschäftsjahren wurde das Portfolio jedoch auch sukzessive auf nord- und westdeutsche Standorte ausgeweitet, welche derzeit bereits mit rund 17% zur Gesamtmiete beitragen. Auch hier finden sich vermehrt Objekte, die den hohen Renditeanforderungen der DKR entsprechen.

	Fläche (m <sup>2</sup> )	%	Annualisierte Miete (TEUR)	%
Alte Bundesländer	38.568	11,4	4.239	16,6
Neue Bundesländer	299.539	88,6	21.265	83,4
	<b>338.106</b>	<b>100,0</b>	<b>25.504</b>	<b>100,0</b>

### Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Die DKR investiert grundsätzlich in folgende Objektkategorien, die sich zum 1. November 2017 wie folgt verteilen:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	%	Annualisierte Miete (TEUR)	%
Fachmarktzentrum	112.123	33,2	10.227	40,1
Nahversorgungszentrum	109.427	32,4	7.465	29,3
Hypermarkt	57.771	17,1	3.977	15,6
Discounter	41.175	12,2	3.032	11,9
Baumärkte	17.610	5,2	803	3,1
	<b>338.106</b>	<b>100,0</b>	<b>25.504</b>	<b>100,0</b>

Die DKR legt einen klaren Fokus auf Fachmarkt und Nahversorgungszentren sowie auf Liegenschaften, die in ihrer Nutzung eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Standort oder eine Region erfüllen. Dies reicht von Stadtteilzentren und Hypermärkten bis hin zu einzelnen Discountern.

#### Revitalisierungen als Wertschöpfungstreiber

Gemäß ihrem Investmentansatz kauft die DKR bewusst auch revitalisierungsbedürftige Objekte mit teilweise signifikanten Leerständen und kürzeren Restmietlaufzeiten an, da diese wesentliche Wertschöpfungspotentiale bieten.

Um die Wertschöpfungspotentiale der Objekte zu realisieren, führt die DKR an einzelnen Objekten Revitalisierungen durch. Dies

umfasst in der Regel Neugestaltungen von Flächen, Veränderungen der Mieterstruktur sowie eine Optimierung der Mieterlage innerhalb eines Objektes. Weiterhin wird durch eine frische und erneuerte Optik das Erscheinungsbild der Immobilien sehr viel attraktiver. Dadurch gelingt es in der Regel, Leerstände deutlich zu reduzieren und Mietverträge zu verlängern.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 arbeitet die DKR insbesondere an der Revitalisierung der Objekte Domcenter Greifswald, Kirschbergcenter Hohenmölsen, BiTZ Bitterfeld sowie am Objekt ehemaliges Hotel Stadt Güstrow. Weiterhin laufen die Revitalisierungen der Objekte Kolumbuspassagen in Rostock sowie Lindencenter Stralsund und Haff-Center Ueckermünde an.

Insgesamt hat die DKR im abgelaufenen Geschäftsjahr rund EUR 2,3 Mio. in Revitalisierungsmaßnahmen investiert.

#### Leerstandsverteilung und WALT

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2017

insgesamt rund 14,6%. Der wesentliche Teil der Leerstandsflächen entfällt auf die Revitalisierungsobjekte und die kürzlich erworbenen Objekte und stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Objekt	Gesamtfläche	Leerstandsfläche	Leerstandsquote
Güstrow Hotel Stadt Güstrow	6.285	5.245	83,5%
Bad Dürrenberg	3.384	2.088	61,7%
Ueckermünde Häff-Center	4.620	2.034	44,0%
Hohenmölsen Kirschbergcenter	7.554	2.703	35,8%
Greifswald Domcenter	17.137	5.990	35,0%
Plauen Hypermarkt	24.007	8.082	33,7%
Meißen Hypermarkt	24.209	7.480	30,9%
Bitterfeld BitZ	19.541	5.745	29,4%
Stralsund Lindencenter	5.882	1.485	25,2%
Wernigerode Altstadtpassagen	11.133	2.430	21,8%
Sonstige	83.731	4.437	5,3%
<b>Gesamt</b>	<b>330.123</b>	<b>47.719</b>	<b>14,6%</b>

Bedingt durch den Investmentansatz der DKR und den revolvierenden Ankauf von Objekten mit signifikanten Leerständen ergibt sich für das Gesamtportfolio naturgemäß ein Leerstandssockel.

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2017 rund 4,6 Jahre. Trotz langfristigen Neu- und Anschlussvermietungen ist von einer erheblichen Steigerung der WALT nicht auszugehen, da durch Akquisitionen stets kurzfristige Mietverträge zum Portfolio hinzukommen.

## 6.4. Mietermix

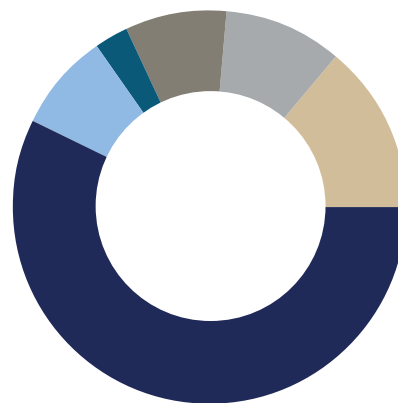
### Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nicht-zyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmitteleinzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, SCHWARZ, NORMA und ALDI mit rund 57% der annualisierten

Gesamtmieten. Die weiteren wesentlichen nichtzyklischen Mietergruppen sind Einzelhandelsdiscounter, Gesundheitssektor sowie sonstige nichtzyklische Einzelhandelsgeschäfte für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

#### • Mieterlöse klassifiziert nach Sektoren (Mio. EUR)<sup>1</sup>:

● 14,6	Lebensmittel-Einzelhandel
● 2,5	Baumärkte
● 2,1	Einzelhandelsdiscounter
● 2,1	Andere nichtzyklische Mieter <sup>2</sup>
● 3,5	Andere zyklische Mieter
● 0,7	Gesundheitssektor



#### • Annualisierte Mieterlöse der größten Mieter:<sup>1</sup>

Mietergruppe	Marken	Mieten (Mio. EUR)	WALT Im Jahr
Edeka Gruppe	Edeka, NP Discount, Netto Marken-Discount, Diska	4,2	4,0
Schwarz Gruppe	Kaufland, Lidl	3,5	7,4
Metro Gruppe	Real	2,6	3,2
Bartels-Langness Gruppe	Famila	1,0	10,2
Rewe Gruppe	Rewe, Penny, Nahkauf	1,7	7,2
Norma	Norma	0,4	3,1
ALDI	ALDI	0,4	5,0
Sonstige	nah & frisch, Getränke Hoffmann, Tegut	0,8	3,4
<b>● Summe Lebensmittel Einzelhandel</b>		<b>14,6</b>	<b>5,4</b>
Rewe Gruppe	B1 Discount Baumarkt, toom Baumarkt	1,5	2,9
Tengelmann Gruppe	OBI Baumarkt	0,3	7,8
Sonstige	Hagebau, Hammer Fachmarkt	0,7	4,1
<b>● Summe Baumärkte</b>		<b>2,5</b>	<b>4,0</b>
Tengelmann Gruppe	TEDI, Kik Textil-Discounter	0,6	3,3
Sonstige	Thomas Philipps, AWG, Ernesting's family, Takko Fashion, Deichmann, Action	1,5	3,0
<b>● Summe Einzelhandelsdiscounter</b>		<b>2,1</b>	<b>3,1</b>

<sup>1</sup> Annualisierte Mieten des Proforma Portfolios mit 66 Immobilien am 1. November 2017

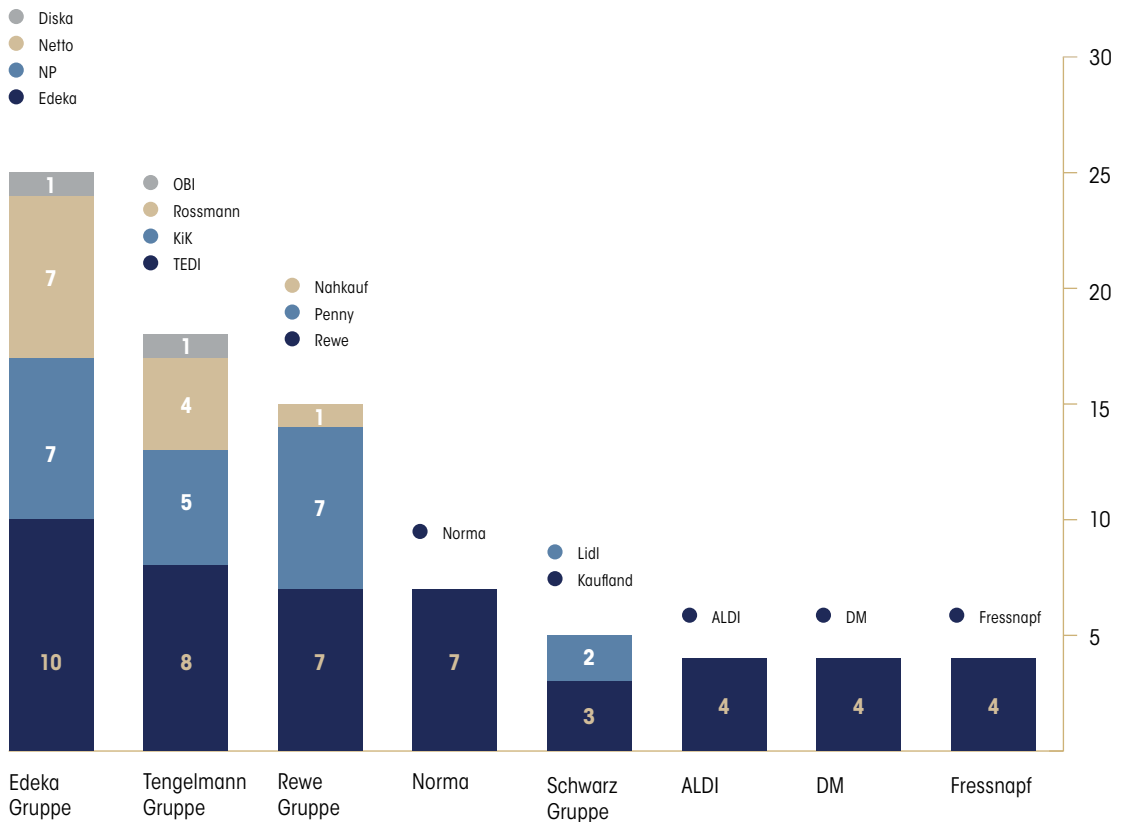
<sup>2</sup> Beinhaltet im Wesentlichen Drogerien, Bäcker, Banken und Wohnungen

### 6.5. Mieterbindung

Die Deutsche Konsum strebt langfristige und stabile Beziehungen zu ihren Mietern an und hat in ihrem Immobilienportfolio bereits jetzt mehrere Mietverträge mit den gleichen Einzelhandelsmietern. Dies ist ein

großer Vorteil, um Mieterinformationen zu bekommen, sein Netzwerk zu erweitern, Informationen über mögliche Akquisitionsobjekte direkt durch Mieter zu erhalten und auch Mietverträge zu verlängern.

- Anzahl der Mietverträge mit Großkonzernen und ihren Einzelhandelsmarken (Anzahl der Mietverträge per 1. November 2017):



## 6.6. Immobilienportfolio zum 30. September 2017 im Detail

	Adresse	Stadt	Mietfläche m <sup>2</sup>	Leerstand %	Istmiete EUR/m <sup>2</sup>
1	Platz der Befreiung 1	Schwedt	10.532	0,2 %	5,50
2	Brehnaer Straße 34	Bitterfeld	19.541	29,5%	5,95
3	Anhaltstraße 70b/72	Bitterfeld-Wolfen	5.802	0,0%	3,88
4	Gothaer Straße 22	Erfurt	19.750	0,0%	11,95
5	Am Marstall 2	Ludwigslust	14.386	0,8%	9,09
6	Rendsburger Straße 16	Neumünster	4.630	0,0%	4,14
7	Carl-Cossov-Straße 64	Marlow	1.046	0,0%	9,20
8	Fritz-Reuter-Straße 13	Altenreptow	4.293	5,3%	9,00
9	Chausseestraße 41–43	Ueckermünde	1.589	0,0%	6,75
10	Ostrauer Straße 5	Bad Dürrenberg	3.384	61,7%	3,78
11	Berghausstraße 7	Meißen	6.227	0,0%	3,97
12	B95	Ehrenfriedersdorf	5.500	0,0%	3,27
13	Karls-gasse 28	Adorf	5.435	0,0%	1,56
14	Bahnhofstraße 35–36	Wandlitz	1.608	0,0%	9,20
15	Merseburger Straße/Marktbreite	Leipzig	23.385	7,6%	6,26
16	Hermann-Heidel-Straße 11	Halle	1.072	18,7%	4,59
17	R.-Luxemburg-Straße 47	Gräfenhainichen	1.087	0,0%	6,72
18	B192	Warin	1.598	0,0%	6,94
19	Dorfstraße 25	Schwante	1.046	0,0%	8,95
20	Minderer Straße 67/Alter Rehmer Weg 22	Bad Oeynhausen	4.590	2,1%	4,92
21	Neuenbrooker Straße 37	Krempe	1.758	0,0%	7,38
22	Löbauer Straße 45	Herrnhut	1.334	0,0%	7,57
23	Am Bahnhof 8	Niesky	1.352	0,0%	5,18
24	Hoyerswerdaer Straße 136	Kleinwelka	1.132	0,0%	11,44
25	Albert-Tanneur-Straße 25	Ludwigsfelde	3.902	0,0%	6,93
26	Manteuffelstraße 71	Berlin-Tempelhof	1.133	0,0%	5,57
27	Habichtstraße 16	Berlin-Konradshöhe	580	0,0%	7,78
28	Gubener Straße 42	Eisenhüttenstadt	1.253	1,5%	4,09
29	Brückenstraße 12a/b	Rüdersdorf	2.783	0,0%	8,31
30	Karl-Marx-Straße 95	Guben	1.181	0,0%	9,31
31	Pferdemarkt 58/Markt 2–3/Hageböcker Straße 108	Güstrow	6.285	83,5%	10,83



	Miete/Monat	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit	Zeitwertbewertung 30.09.17	Zeitwertbewertung 30.09.16	Differenz abs.
	EUR	EUR	Jahre	EUR	EUR	EUR
	57.756	693.072	2,3	5.890.000	5.300.000	590.000
	81.959	983.508	3,2	13.100.000	11.000.000	2.100.000
	22.535	270.423	8,6	2.000.000	1.900.000	100.000
	236.013	2.832.150	1,5	30.000.000	23.200.000	6.800.000
	129.714	1.556.564	8,0	23.700.000	21.200.000	2.500.000
	19.167	230.004	9,3	3.000.000	2.800.000	200.000
	9.623	115.478	9,1	1.310.000	1.300.000	10.000
	36.603	439.237	5,5	4.160.000	4.000.000	160.000
	10.728	128.731	5,7	1.040.000	830.000	210.000
	4.900	58.800	3,3	158.000	158.000	—
	24.734	296.808	7,3	2.900.000	2.800.000	100.000
	18.000	216.000	3,3	1.600.000	1.500.000	100.000
	8.500	102.000	3,0	650.000	640.000	10.000
	14.789	177.474	7,3	2.920.000	2.800.000	120.000
	135.350	1.624.200	4,0	26.000.000	17.700.000	8.300.000
	4.000	48.000	—	370.000	366.000	4.000
	7.299	87.589	3,3	830.000	800.000	30.000
	11.091	133.087	2,5	1.570.000	1.330.000	240.000
	9.362	112.340	7,8	1.550.000	1.500.000	50.000
	22.128	265.536	4,1	3.500.000	3.100.000	400.000
	12.980	155.758	2,8	1.670.000	1.600.000	70.000
	10.100	121.200	2,6	930.000	900.000	30.000
	7.000	84.000	2,9	560.000	540.000	20.000
	12.950	155.400	10,2	1.680.000	1.500.000	180.000
	27.047	324.561	2,4	4.100.000	3.800.000	300.000
	6.316	75.790	5,0	680.000	600.000	80.000
	4.513	54.160	9,1	650.000	620.000	30.000
	5.050	60.600	6,3	580.000	570.000	10.000
	23.118	277.417	1,3	2.860.000	2.750.000	110.000
	10.990	131.880	4,2	1.370.000	1.300.000	70.000
	11.259	135.107	3,3	1.820.000	2.110.000	-290.000





	Adresse	Stadt	Mielfläche m <sup>2</sup>	Leerstand %	Istmiete EUR/m <sup>2</sup>
32	Kolumbusring 58	Rostock	4.492	11,9%	4,75
33	Domcenter	Greifswald	17.136	36,5%	7,56
34	Ringstr. 31-37 Gustav-Petri-Straße	Wernigerode	11.133	17,9%	6,28
35	Am Stadtfeld 2	Laucha	1.110	0,0%	8,52
36	Lange Straße 3	Gröbers	986	0,0%	9,09
37	Edderitzer Straße 8	Köthen	685	0,0%	10,33
38	Neustadt 1a	Ermsleben	678	0,0%	9,30
39	Babener Straße 43	Goldbeck	982	0,0%	8,80
40	Nordwall 12b	Stendal	1.107	0,0%	10,67
41	Mühlstraße 52	Viernau	1.027	0,0%	4,30
42	Bergstraße 12	Kaltensundheim	916	0,0%	4,87
43	Gartenstraße 4	Kaltennordheim	927	0,0%	3,42
44	Gladenbacher Straße 43	Dautphe	1.600	0,0%	4,25
45	Rostocker Straße 1, 2, 3, 7, 8	Pritzwalk	15.157	0,0%	7,53
46	Holzmarkt 7, 9, 11, 13, 15	Verden	7.128	2,7%	13,96
47	Bahnhofsplatz 3	Krakow am See	3.474	5,3%	8,38
48	Magdeburger Straße 32	Aschersleben	1.009	0,0%	10,18
49	Abtshäger Straße 13	Franzburg	1.320	0,0%	6,82
50	Lindenallee 25	Stralsund	5.882	27,1%	4,46
51	Haffring 24	Ueckermünde	4.620	44,0%	5,25
52	Wilhelm-Külz-Straße 8	Hohenmölsen	7.553	38,3%	5,90
53	Harburgerstraße 30	Bergen	6.392	0,0%	11,16
54	Drebkauer Hauptstraße 5	Drebkau	965	0,0%	5,18
55	Karl-Marx-Str. 96	Guben	10.377	11,9%	7,88
56	Berliner Platz 14	Oer-Erkenschwick	9.555	0,0%	10,99
57	Schützenstraße 1	Meißen	24.209	30,9%	6,28
58	Morgenbergstraße 41	Plauen	24.007	33,7%	7,63
59	Neustädter Ring 78	Tangerhütte	2.574	0,0%	5,36
60	Beethovenstraße 9	Sondershausen	1.100	0,0%	6,72
61	Karl-Marx-Straße 33	Eisenhüttenstadt	965	0,0%	11,09
62	Frohnbachstraße 59	Limbach-Oberfrohn	1.862	0,0%	7,89
<b>Portfolio Summe seit 30.09.2017</b>			<b>330.122</b>	<b>14,6%</b>	<b>7,34</b>

Miete/Monat	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit	Zeitwertbewertung 30.09.17	Zeitwertbewertung 30.09.16	Differenz abs.
EUR	EUR	Jahre	EUR	EUR	EUR
18.786	225.428	1,4	3.180.000	2.800.000	380.000
82.258	987.096	0,2	10.000.000	8.600.000	1.400.000
57.432	689.180	0,9	8.500.000	7.300.000	1.200.000
9.455	113.457	4,5	1.060.000	1.000.000	60.000
8.966	107.597	4,5	940.000	920.000	20.000
7.075	84.896	4,5	620.000	600.000	20.000
6.308	75.697	4,5	540.000	530.000	10.000
8.640	103.676	4,4	1.100.000	1.000.000	100.000
11.813	141.750	4,6	1.160.000	1.100.000	60.000
4.420	53.040	5,4	350.000	—	—
4.458	53.500	5,9	330.000	—	—
3.171	38.052	4,3	210.000	—	—
6.800	81.600	3,4	720.000	—	—
114.143	1.369.716	5,5	15.400.000	—	—
96.837	1.162.041	2,2	13.300.000	—	—
27.594	331.126	3,8	3.130.000	—	—
10.273	123.270	3,3	1.100.000	—	—
9.006	108.072	4,3	1.090.000	—	—
19.148	229.774	1,0	1.200.000	—	—
13.575	162.900	9,3	900.000	—	—
27.498	329.972	4,2	2.170.000	—	—
71.307	855.684	2,4	7.500.000	—	—
5.000	60.000	5,4	400.000	—	—
72.020	864.240	4,6	7.800.000	—	—
105.000	1.260.000	12,5	16.200.000	—	—
105.001	1.260.015	3,5	11.100.000	—	—
121.435	1.457.218	3,7	12.200.000	—	—
13.800	165.600	5,3	1.650.000	—	—
7.392	88.704	9,3	1.200.000	—	—
10.700	128.400	2,7	1.140.000	—	—
14.702	176.424	5,6	2.000.000	—	—
<b>2.069.583</b>	<b>24.834.997</b>	<b>4,6</b>	<b>271.338.000</b>	<b>144.364.000</b>	<b>126.974.000</b>

Impressionen zu den einzelnen Objekten finden Sie auf der DKR Website unter:  
[www.deutsche-konsum.de/portfolio/objekte/](http://www.deutsche-konsum.de/portfolio/objekte/)

## 7. EPRA Kennzahlen

### Die European Public Real Estate Association EPRA

Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, die die Interessen der europäischen Immobilienwirtschaft vertritt und standardisierte Kennzahlen entwickelt hat, die eine hohe Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen gewährleisten. Seit Oktober 2017 ist die DKR Vollmitglied der EPRA und wendet die EPRA Guidelines erstmals für den Geschäftsbericht 2016/2017 an.

Demnach stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

#### EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung resultierende Ergebnis dar. Dabei bleiben Bewertungseffekte und Veräußerungsergebnisse unberücksichtigt.

TEUR	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis	37.405,0	21.988,9
– Bewertungsergebnis	–28.403,8	–12.368,1
– Veräußerungsergebnis	–4,3	–2,0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>8.996,9</b>	<b>9.618,8</b>
EPRA Ergebnis je Aktie, EUR	0,40	0,64

### EPRA Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaf-

tungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

TEUR	2016/2017	2015/2016
Marktwert der Renditeliegenschaften	275.433,9	147.822,5
+ Transaktionskosten	21.109,7	12.224,7
<b>Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften</b>	<b>296.543,7</b>	<b>160.047,2</b>
Annualisierte Mieterlöse	24.835,0	14.382,0
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–4.967,0	–2.876,4
<b>Annualisierte Nettomieterlöse</b>	<b>19.868,0</b>	<b>11.505,6</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,2%</b>

**EPRA Kostenquote**

Die EPRA Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und

Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform bezogen auf die Mieterlöse an.

TEUR	2016/2017	2015/2016
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	4.743,2	2.464,4
+ Personalaufwendungen	194,2	50,5
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.009,5	1.286,9
– Sonstige betriebliche Erträge	–96,3	—*
<b>EPRA Kosten inkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>5.850,5</b>	<b>3.801,8</b>
– direkte Leerstandskosten	–1.771,6	–540,0
<b>EPRA Kosten exkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>4.078,9</b>	<b>3.261,8</b>
Mieteinnahmen	19.248,9	11.437,4
<b>EPRA Kostenquote A, %</b>	<b>30,4 %</b>	<b>33,2 %</b>
<b>EPRA Kostenquote B, %</b>	<b>21,2 %</b>	<b>28,5 %</b>

\* Einmalerträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.832 nicht berücksichtigt.

**EPRA Leerstandsquote**

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA Leerstandsquote den wirtschaftlichen Leerstand basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Gesamtmiete des Portfolios

am Stichtag wider. Die geschätzten zugrundegelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerter JKT Immobilien GmbH, Berlin.

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	998,1	780,4
Annualisierte Mieterlöse	24.835,0	14.382,0
<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>4,0 %</b>	<b>5,4 %</b>

**EPRA NAV/EPRA NNAV**

Der EPRA NAV stellt den langfristig orientierten Substanzwert des Unternehmens am Bilanzstichtag dar. Insofern werden kurzfristige Bewertungseffekte der Finanzinstrumente aus Sicherungsbeziehungen oder latente Steuereffekte unberücksichtigt und aus dem Eigenkapital eliminiert.

Der sogenannte EPRA NNAV hingegen stellt den kurzfristigen Substanzwert des

Unternehmens unter Aufdeckung stiller Reserven und Lasten ab und beinhaltet die kurzfristigen Bewertungseffekte aus Zins-hedgings und latenten Steuern.

Da die DKR als REIT steuerbefreit ist und derzeit keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen hat, sind diese Anpassungen nicht vorzunehmen. Insofern sind Eigenkapital, EPRA NAV und EPRA NNAV derzeit identisch.

- Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2017 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016 <sup>1</sup>
Eigenkapital (TEUR)	154.736	79.031
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag <sup>1</sup>	24.760.285	18.447.003
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>6,25</b>	<b>3,93</b>

<sup>1</sup> Eigenkapital enthielt eine Pflichtwandelanleihe über 14,4 Mio. EUR. Deshalb wird der EPRA NAV durch 20.107.003 Aktien dividiert (auf Basis von zusätzlichen 1.660.000 Aktien nach Wandlung).





# Lagebericht

Deutsche Konsum REIT-AG

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG</b>	<b>42</b>
1.1.	Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	42
1.2.	Struktur und Steuerungssystem	43
1.3.	Forschung und Entwicklung	43
<b>2.</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>44</b>
2.1.	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	44
2.2.	Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt	44
2.3.	Geschäftsverlauf	45
2.4.	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	47
<b>3.</b>	<b>Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht</b>	<b>53</b>
3.1.	Chancen- und Risikobericht	53
3.2.	Prognosebericht	63
<b>4.</b>	<b>Vergütungsbericht</b>	<b>64</b>
<b>5.</b>	<b>Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Angaben nach</b>	
	§ 289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB a. F.	<b>66</b>
<b>7.</b>	<b>Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB a. F.</b>	<b>69</b>

# 1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

## 1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandhalter. Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen. In Einzelfällen können auch Objektveräußerungen erfolgen.

Das Listing der DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) erfolgte am 15. Dezember 2015. Seitdem ist die Aktie an allen gängigen Börsen handelbar und seit dem 3. März 2017 im Prime Standard der Deutsche Börse AG notiert. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene ertragsteuerbefreit.

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufpreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen lassen. Weiterhin agiert die DKR als professioneller Investor in einer Nische, da das Investitionsvolumen je Objekt in der

Regel bis zu EUR 25 Mio. beträgt und somit für Privatinvestoren zu hoch und gleichzeitig für Institutionelle zu gering ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturresistent eingeschätzt werden.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition funktionierender Einzelhandelsstandorte mit hohen Anfangsrenditen ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive Dividendenausschüttung gewährleistet. Weiterhin wird durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen gelegt, infolgedessen die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen. Insofern werden auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, da die DKR hier Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen kann.

Zum 30. September 2017 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 62 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 330.000 m<sup>2</sup> und einem Wert von EUR 275 Mio.

Gesellschaftsrechtlich besteht die DKR lediglich aus einer Kapitalgesellschaft, die sämtliche Immobilien hält und bilanziert. Dies sowie die REIT-Eigenschaft ermöglichen der Gesellschaft besonders schlanke Verwaltungsstrukturen. Zudem verhelfen das bestehende Netzwerk, die langjährige Erfahrung des Managements sowie die flachen Strukturen zu einer hohen Ankaufsgeschwindigkeit, was in Ankaufprozessen vorteilhaft ist.

Größter Aktionär der DKR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 32% der Aktien hält. Die DKR nutzt die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obocap, welches anteilig über eine Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die DKR ist nach §312 AktG zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

## 1.2. Struktur und Steuerungssystem

Die Steuerung der DKR erfolgt im Wesentlichen anhand der finanziellen Kennziffern Anfangsrendite, FFO (funds from operations), aFFO (adjusted funds from opera-

tions), LTV (loan to value) und EPRA NAV (EPRA net asset value). Weiterhin betrachten wir die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen als wichtige Steuerungsgröße.

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge WALT (weighed average lease term) auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch den dem Geschäftsmodell entsprechenden Zukauf von Objekten mit höherem Leerstand und geringen Mietvertragsrestlaufzeiten sind diese nichtfinanziellen Kennziffern deutlichen Schwankungen unterworfen.

Weiterhin verfügt die DKR über Planungsinstrumente wie einer Unternehmensplanung sowie einer rollierenden Liquiditätsplanung, die zur Steuerung der operativen Geschäftsentwicklung genutzt werden.

## 1.3. Forschung und Entwicklung

Im Rahmen ihres Geschäftszwecks betreibt die DKR keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten und ist nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt seinen moderaten Wachstumskurs fort. Im vierten Quartal 2016 war das Bruttoinlandsprodukt um 0,4%<sup>1</sup> und in den ersten beiden Quartalen 2017 noch einmal um 0,7% bzw. um 0,6% höher als in den Vorquartalen<sup>2</sup>. Laut Bundesbank könnte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 1,9% zulegen<sup>3</sup>. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor<sup>4</sup>.

### 2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete laut einer Studie von JLL für den Zeitraum Januar bis Sep-

tember 2017 ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von EUR 38,6 Mrd. Dabei belegen Einzelhandelsimmobilien mit 19% am Transaktionsvolumen nach Büroimmobilien (45%) und vor Logistikimmobilien den zweiten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre<sup>5</sup>.

Hinsichtlich der Miet- und Renditeentwicklung haben sich Fachmarkt- und Nahversorgungsimmobilien aufgrund der starken Kaufpreisentwicklung in den Premiumsegmenten in den letzten Jahren als Anlagenklasse etabliert. Laut der Bulwiengesa Marktstudie 2016 zum Lebensmitteleinzelhandel hat sich das Mietniveau im Segment Nahversorgung für gute Objekte seit dem Jahr 2000 sowohl in West-, als auch in Ostdeutschland deutlich erhöht. Zudem sei das Renditeniveau attraktiv, insbesondere im Hinblick auf C- und D-Städte. Darüber hinaus bieten Investitionen in moderne Nahversorgungsobjekte eine hohe Stabilität und langfristige Sicherheit. Grund dafür seien die in der Regel langfristigen Mietvertragslaufzeiten und die üblicherweise vereinbarten Indexregelungen in den Mietverträgen dieser Assetklasse sowie der Besatz mit bonitätsstarken Mietern<sup>6</sup>.

1 Quelle: [www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17\\_050\\_811.html](http://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_050_811.html), zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

2 Quelle: [www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_277\\_811.html](http://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_277_811.html), Angaben von Destatis verifiziert: [www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_294\\_811.html](http://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_294_811.html), zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

Im dritten Quartal 2017 zeigte der Retail-Vermietungsmarkt laut einer JLL-Studie ein durchwachsendes Ergebnis. Zwar lag das Gesamtvermietungsvolumen der ersten drei Quartale mit 345.100 m<sup>2</sup> nahezu gleichauf zum Vorjahresergebnis (348.800 m<sup>2</sup>), mit rund 98.000 m<sup>2</sup> bei 235 Deals sank jedoch die vermittelte Einzelhandelsfläche erstmals seit 2013 auf einen Quartalswert von unter 100.000 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

## 2.3. Geschäftsverlauf

### Portfoliowachstum fortgesetzt

Auch im Geschäftsjahr 2016/2017 hat die DKR ihr Portfoliowachstum fortgesetzt und 22 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtfläche von 189.000 m<sup>2</sup> für rund EUR 96 Mio. erworben. Das bilanzierte Immobilienportfolio zum Bilanzierungstichtag 30. September 2017 umfasst 62 Objekte mit einer Mietfläche von rund 330.000 m<sup>2</sup>, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel bereits erfolgt ist.

### Positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2017 durch einen unabhängigen und externen Bewertungsgutachter ergab sich eine Aufwertung der zum Stichtag bilanzierten Immobilien um insgesamt rund EUR 28,4 Mio. bzw. rund 12%.

Die wesentlichen Bewertungsgewinne verzeichnen dabei die Bestandsobjekte Löwenpark Leipzig (+47%), Erfurt (+29%) sowie die Revitalisierungsobjekte in Bitterfeld „BiTZ“ (+19%), Wernigerode (+16%) sowie Greifswald „Domcenter“ (+15%). Der Bewertungsgewinn spiegelt somit einerseits die gestiegene Gesamtmarktnachfrage in den gefragten Standorten Ostdeutschlands wider und zeigt andererseits deutlich die Werterhöhung der Revitalisierungsmaßnahmen.

Insgesamt wird das Immobilienportfolio damit auf Basis von 62 Immobilien am 30. September 2017 mit TEUR 275.433 bilanziert.

### Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen und Eintritt in den Prime Standard

Mit Datum vom 27. Dezember 2016 hat der Gläubiger der Pflichtwandelanleihe von seinem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Daraus ergab sich eine Erhöhung der ausgegebenen Aktien um entsprechend 1.660.000 Stück auf 20.107.003 Stück.

Weiterhin hat die Deutsche Konsum am 6. Februar 2017 die Durchführung einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten für EUR 8,50 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 27. Februar 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4.653.282,00 auf

3 Quelle: [www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2017/2017\\_06\\_09\\_prognose.html](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2017/2017_06_09_prognose.html), zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

4 Quelle: [www.finanzen.net/leitzins/](http://www.finanzen.net/leitzins/), zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

5 Quelle: [www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick](http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick), S. 3, 5, zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

6 bulwiengesa: MARKTSTUDIE. Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland – Marktstrukturdaten 2016, 21. Juni 2017, S. 21.

7 Quelle: [www.jll.de/germany/de-de/research/683/einzelhandelsmarktueberblick](http://www.jll.de/germany/de-de/research/683/einzelhandelsmarktueberblick), S. 3, zuletzt geprüft am 30. Oktober 2017.

EUR 24.760.285,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 24.760.285 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 38,3 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen werden.

Im Zuge der Kapitalerhöhung wurde die Gesellschaft am 3. März 2017 in den Prime Standard der Deutschen Börse und damit das höchste deutsche Börsensegment aufgenommen.

#### **Neue Darlehensfinanzierungen**

Anfang Dezember 2016 wurden drei langfristige Darlehensverträge mit der Berliner Sparkasse und der Volksbank Mittweida im Gesamtvolumen von TEUR 10.850 abgeschlossen. Die Zinssätze betragen zwischen 2,08% und 2,65% p. a. und die Laufzeiten zwischen sieben und 20 Jahren. Die Auszahlung von TEUR 9.650 erfolgte im Januar 2017 und die Auszahlung der übrigen Tranche von TEUR 1.200 erfolgte im Juli 2017. Die Darlehen dienen der Finanzierung der bereits im Bestand befindlichen Objekte in Berlin, Rüdersdorf, Ludwigsfelde, Warin und Wernigerode.

Weiterhin wurde am 29. März 2017 ein Darlehensvertrag mit der Berliner Sparkasse über ein Gesamtvolumen von TEUR 21.000 abgeschlossen. Das Darlehen wird mit einem

festen Zinssatz von 1,9% p. a. verzinst und hat eine fünfjährige Laufzeit. Bis zum 30. September 2017 erfolgten zwei Teilzahlungen von insgesamt TEUR 19.700. Das Darlehen dient der Finanzierung der Objekte in Greifswald, Verden und Pritzwalk.

Am 22. August 2017 wurde ein weiteres Darlehen bei der Ostseesparkasse Rostock über TEUR 2.650 aufgenommen. Das Darlehen hat einen Zinssatz von 2,58% und eine Darlehenslaufzeit von 19 Jahren. Das Darlehen dient der Finanzierung des Objektes Krakow am See.

Derzeit befindet sich die Gesellschaft in weiteren Darlehensaufnahmen sowie Prolongationsprozessen. Daraus wird sich voraussichtlich eine signifikante Reduzierung der Durchschnittsverzinsung bei gleichzeitiger Verlängerung der Darlehenslaufzeit ergeben.

#### **Ordentliche Hauptversammlung am 9. März 2017 stimmt allen Beschlussvorschlägen zu**

Am 9. März 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Nach den Beschlüssen beträgt das verfügbare Genehmigte Kapital nunmehr EUR 12.380.142,00 (Genehmigtes Kapital 2017). Das Genehmigte Kapital 2016 wurde aufgehoben.

Weiterhin wurde ein neues Bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 10.000.000,00 (Bedingtes Kapital I) zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000,00 beschlossen. Zudem wurde das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf nunmehr EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht.

## 2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 106.216 auf TEUR 280.675 (30.09.2016: TEUR 174.459). Dies ergab

sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie aus dem Bewertungsgewinn aufgrund des aktuellen Bewertungsgutachtens. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. September 2017 mit TEUR 275.434 bilanziert (30.09.2016: TEUR 147.823).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 75.705 auf TEUR 154.736 (30.09.2016: TEUR 79.031), was sich maßgeblich aus der am 27. Februar 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung ergeben hat. Daraus hat die Deutsche Konsum Nettoemissionserlöse von TEUR 38.300 generiert, die sich im Eigenkapital niedergeschlagen haben. Weiterhin wirkt sich das positive Periodenergebnis inklusive des Bewertungsgewinns in Höhe von TEUR 37.405 eigenkapitalerhöhend aus.

- Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2017 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016 <sup>8</sup>
Eigenkapital (TEUR)	154.736	79.031
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag <sup>8</sup>	24.760.285	18.447.003
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>6,25</b>	<b>3,93</b>

<sup>8</sup> Eigenkapital enthielt eine Pflichtwandelanleihe über 14,4 Mio. EUR. Deshalb wird der EPRA NAV durch 20.107.003 Aktien dividiert (auf Basis von zusätzlichen 1.660.000 Aktien nach Wandlung).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf TEUR 72.363 erhöht (30.09.2016: TEUR 41.932). Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrug

durch die Inanspruchnahme einer Kreditlinie TEUR 10.819 (30.09.2016: TEUR 13.451). Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten auf TEUR 118.723.

- Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2017 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.363	41.932
Wandelschuldverschreibungen	35.541	35.015
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.819	13.451
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>118.723</b>	<b>90.398</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-1.161	-10.335
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	0	0
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>117.562</b>	<b>80.063</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	275.434	147.823
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	413	14.656
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>275.847</b>	<b>162.479</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>42,6%</b>	<b>49,3%</b>



## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.984	3.249
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-83.241	-62.676
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	62.083	65.413
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-9.174</b>	<b>5.987</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.335	4.348
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.161</b>	<b>10.335</b>

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit korrespondiert mit dem Anstieg des operativen Bewirtschaftungsergebnisses aufgrund des gewachsenen Immobilienbestandes.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Auszahlungen für Ankaufsobjekte im Betrachtungszeitraum wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettzahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapita-

lerhöhung im Februar 2017 in Höhe von TEUR 38.300 sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 44.019. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von TEUR 19.784 gegenüber.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im 2016/2017 wie folgt entwickelt:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Vermietungsergebnis	14.506	8.973
Veräußerungsergebnis	4	2
Sonstige betriebliche Erträge	96	4.831
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	28.404	12.368
Betriebliche Aufwendungen	-1.333	-1.610
<b>EBIT</b>	<b>41.677</b>	<b>24.564</b>
Finanzergebnis	-4.254	-3.437
<b>EBT</b>	<b>37.423</b>	<b>21.127</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-18	862
<b>Periodenergebnis</b>	<b>37.405</b>	<b>21.989</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse auf rund TEUR 19.249 (2015/2016: TEUR 11.437). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres resultierten aus einem Einmaleffekt

aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus einem früheren Sharedeal.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. September 2017 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wider.

Die betrieblichen Aufwendungen sind signifikant zurückgegangen, beinhalten jedoch Einmal- und Sondereffekte von TEUR 20 (2015/2016: TEUR 293). Bereinigt um Einmal- und Sondereffekte blieben die

betrieblichen Aufwendungen stabil. Höhere Personalaufwendungen aufgrund des weiteren Aufbaus der Gesellschaft wurden durch geringere Wertberichtigungen kompensiert.

- Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Personalaufwendungen	-194	-51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.009	-1.287
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	20	293
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-1.183</b>	<b>-1.045</b>
Mieterlöse	19.249	11.437
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>6,1 %</b>	<b>9,1 %</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 17.113 auf TEUR 41.677.

Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen, die zur Ankaufsfinanzierung eingesetzt wurden.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Vorjahr ergaben sich Erträge aus der zahlungsunwirksamen Auflösung latenter Steuern, die durch die Erlangung des REIT-Status zu Beginn des Jahres 2016 nicht mehr zu bilden waren.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresüberschuss von TEUR 37.405 (2015/2016: TEUR 21.989) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis	37.405	21.989
Bereinigung der Ertragsteuern	0	-862
Bereinigung der Abschreibungen	1	1
Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses	-28.404	-12.368
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-4	-2
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	526	494
Bereinigung um Einmaleffekte	736	-3.622
<b>FFO</b>	<b>10.260</b>	<b>5.630</b>
- Capex	-2.287	-972
<b>aFFO</b>	<b>7.973</b>	<b>4.658</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie für Baukostenzuschüsse in den Objekten Meißen und Leipzig.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie (unverwässert) von 0,46 EUR (2015/2016: 0,37 EUR) sowie ein aFFO von 0,35 EUR je Aktie (2015/2016: 0,31 EUR).

#### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2016/2017 verlief für die DKR sehr positiv. Neben dem weiteren Portfolioaufbau, dem deutlichen Anstieg der Vermietungserlöse und des Bewertungsergebnisses sowie der erfolgreichen Kapitalerhöhung und der Aufnahme in den Prime Standard, haben sich auch alle wesentlichen

Kennzahlen – wie dargestellt – deutlich verbessert. Weiterhin hat die DKR ihre internen Strukturen gezielt aufgebaut und professionalisiert. Insofern sieht das Management der DKR die Gesellschaft für die weitere erfolgreiche Entwicklung gut aufgestellt.

#### **Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag 14,6% (30.09.2016: 12,0%) und hat sich im Wesentlichen durch die Akquisition der Objekte in Meißen und Plauen zum Ende des Geschäftsjahres erhöht. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 4,6 Jahre (30.09.2016: 4,5 Jahre).

## 3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

### 3.1. Chancen- und Risikobericht

#### **Risikomanagementsystem der DKR**

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft zu identifizieren und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen (Risiken), die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Das Risikomanagementsystem der DKR umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems gering, aber effektiv und angemessen. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand,
- ein internes Kontrollsystem (IKS), das mit Elementen wie dem Vier-Augen-Prinzip sowie Funktionstrennungen, welches auf eine richtige und vollständige Rechnungslegung ausgerichtet ist und einen sicheren Rechnungseingangs- und Auszahlungsprozess gewährleistet.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

- a Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanage-

mentsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.

- b Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
- c Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.
- d Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
- e Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems durch einen qualifizierten Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand festgelegter Schwellenwerte im Hinblick auf Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit:

		Mio. EUR			
Schadenshöhe	hoch	> 2,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	1,0 bis 2,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 1,0	gering	mittelgering	mittel
			< 10%	10% bis 50%	> 50%
			gering	mittel	hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit					

Die DKR ist den folgenden Risikokategorien bzw. Einzelrisiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können:

**1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken**

**a Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken**

Da die Geschäftstätigkeit der DKR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese

durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen führen und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DKR haben.

**b Konjunkturelle Risiken**

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, sodass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

**c Branchenrisiken im Einzelhandelssektor**

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt. Dies kann sich auch auf die Situation der verschiedenen Einzelhandelsstandorte der DKR nachteilig auswirken, indem Mietverträge nicht verlängert oder Mieten reduziert werden.

Weiterhin sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen Veränderungen unterworfen. So testen derzeit alle großen Lebensmitteleinzelhändler und Onlinehandelsplattformen in verschiedenen Großstädten Onlinemodelle mit Liefer-

service. Sollte sich dieser Trend mittel- bis langfristig auch in den regionalen Standorten der DKR vollkommen durchsetzen, besteht die Gefahr, dass Mietverträge hier nicht verlängert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken aktuell insgesamt als gering ein, da die Deutsche Lebensmittelbranche derzeit boomt und weiter expandiert, was sich durch unsere Vermietungstätigkeit bestätigt. Weiterhin sehen wir auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, die sich derzeit noch in den Ursprüngen der Entwicklung befinden und im Moment weder profitabel noch ökologisch ausgereift sind. Zudem sind diese Services in den Regionen der DKR nicht vorhanden und werden dies voraussichtlich auf absehbare Zeit auch nicht.

**d Änderungen des Finanzierungsumfelds/ Kapitalmarktes**

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Immobiliengesellschaften aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.



## 2. Unternehmensspezifische Risiken

### a Risiken aufgrund der Nutzung der IT

Die DKR nutzt alle gängigen und modernen IT-Anwendungen und wird hier durch ein externes Systemhaus betreut. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich ein Risiko von Totalausfällen sowohl bei der DKR als auch beim Dienstleister, was zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf führen könnte. Weiterhin besteht das Risiko von Angriffen auf die Systeme der DKR und somit dem Zugriff von Unberechtigten auf die Daten der DKR.

Um dem entgegenzuwirken, nimmt der Dienstleister regelmäßig alle notwendigen Betriebs-, Administrations- und Wartungsarbeiten vor und übernimmt auch die vertragliche Haftung dafür. Alle Mitarbeiter sind zudem angehalten, sich bei der Nutzung der IT anwendungsgerecht zu verhalten.

### b Personalrisiken

Aufgrund der schlanken Personal- und Verwaltungsstruktur der DKR besteht ein Risiko, dass qualifizierte und leistungsstarke Mitarbeiter und Wissensträger das Unternehmen verlassen und nicht in angemessener Zeit ersetzt werden können.

### c Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist die DKR Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt.

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere Ankaufsförderung sowie die Ertragslage der DKR auswirken könnte. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen und solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DKR führen.

Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die DKR mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

Weiterhin bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein

Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

Um Mietausfälle zu vermeiden, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Weiterhin wird den Liquiditätsrisiken durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente begegnet, die sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich laufende Geschäftsvorgänge mit den Plandaten spiegeln. Es erfolgt ein regelmäßiges Liquiditätsreporting und ein Liquiditätsforecast an den Vorstand. Zudem wird im Rahmen eines Bankenreportings ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DKR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Der direkte Einfluss von Ände-

rungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage.

#### **d Rechts- und Prozessrisiken**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DKR dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten sowie (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen ausgesetzt, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können.

Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Daraus ergeben sich höhere organisatorische und informatorische Aufgaben die zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Einstellung einer erfahrenen IR-Managerin begegnet.

#### **e Steuerliche Risiken**

Zur Wahrung der REIT-Eigenschaft hat die DKR den Regelungen des REIT-Gesetzes zu entsprechen. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen

sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften,
- Ausschluss des Immobilienhandels;
- Begrenzung der Rücklagenbildung;
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung von 90% des handelsrechtlichen Jahresergebnisses,
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte,
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens.

Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DKR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können zudem im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-)Zahlungen aus der Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen

Verstoßes gegen die Streubesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis in der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten in strittigen Einzelfällen zu einer nachteiligen Auslegung der Gesetzesanwendung führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

### 3. Immobilienspezifische Risiken

#### a Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

Der wirtschaftliche Erfolg und das weitere Wachstum der Gesellschaft ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt.

Diesen objektspezifischen Risiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen der Objektbeurteilung werden unter anderem der zu erwartende Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf bestimmt sowie der Ertragswert und die grundsätzliche Schuldendienstfähigkeit nach bankenkongformen Maßstäben untersucht.

#### **b Bestands- und Bewertungsrisiken**

Das Unternehmen hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands- und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für das Unternehmen führen könnten. So könnten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die DKR verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienbeständen zu einer übermäßigen Abnutzung kommen, die früher oder in größerem Umfang als ursprünglich geplant Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Zudem kann sich auch herausstellen, dass die baulichen Anlagen

einen anfänglich nicht erwarteten Sanierungsbedarf aufweisen, der zu Mehrkosten für die Gesellschaft führt, ohne dass diese zunächst entsprechenden Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren wie unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen von der Gesellschaft können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von der DKR gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken für die jeweiligen Standorte wird mit den unter **a** beschriebenen Maßnahmen begegnet.

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diese Risiken werden durch ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften und

leistungsstarken Versicherungsgesellschaften begegnet.

#### **c Vermietungsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von der DKR erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet, welches zunächst eine permanente Analyse des Vermietungsmarkts und der Mieterbedürfnisse einschließt. Weiterhin zählen dazu ein professionelles Vermietungsmanagement sowie laufende Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte sicherstellen.

#### **d Baurisiko**

Soweit bauliche Maßnahmen an den Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

#### **Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem bei der DKR wurde mit dem Ziel implementiert, durch die Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit im Hinblick auf einen vollständigen und richtigen Jahresabschluss zu gewährleisten.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft von ihren beauftragten Dienstleistern nach ihren Vorgaben Objekt- und Portfolioinformationen, in denen sie über

wichtige, vertragsrelevante und gegebenenfalls von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem der DKR zielt darauf ab, das Risiko wesentlicher Fehler oder nicht sachgerechter Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermindern. Dazu werden die zugrundeliegenden Daten regelmäßig analytisch anhand von Erwartungswerten gespiegelt. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft beauftragte Dienstleister wird insofern eng und fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die quartalsweise Erstellung des Zwischenabschlusses nach HGB und IFRS sowie von Objekt- und Portfolio-Informationen. Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei den Dienstleistern als auch bei der Gesellschaft durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen

sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Die DKR hat sich von der fachlich-qualitativen und kapazitativen Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DKR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

#### **Sonstige Einflüsse**

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der DKR beeinträchtigen.

#### **Einschätzung des Gesamtrisikos**

Die Gesamtrisikolage wird durch den Vorstand als gering eingeschätzt und hat sich nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Bei den genannten Einzelrisiken schätzen wir derzeit das Wettbewerbsrisi-

ko sowie die Finanzierungsrisiken aus sich erhöhenden Leitzinsen als auch Risiken aus dem Assetmanagement als mittlere Risiken ein, wobei sich im Berichtsjahr keine wesentlichen neuen Ereignisse und damit verbundene Risikoerhöhungen ergeben haben.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

#### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Im Berichtsjahr hat die DKR durch die zwei durchgeführten Kapitalmaßnahmen eine breitere Eigenkapitalbasis geschaffen und die Mittel zügig in renditestarke Einzelhandelsimmobilien investiert. Weiterhin konnte die DKR angesichts des günstigen Finanzierungsumfeldes und der gewachsenen Unternehmensbonität langfristige Darlehen zu günstigen Zinskonditionen abschließen. Damit stehen der Gesellschaft weitere Investitionsmittel zur Verfügung bei gleichzeitiger Reduzierung der durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung. Dadurch wird die Cashflowstärke der Gesellschaft weiter steigen, was ab dem kommenden Geschäftsjahr in regelmäßige Dividendenausschüttung münden wird.

Weiterhin geht der Vorstand davon aus, dass durch die zunehmende Beachtung der DKR als verlässlicher Immobilienpartner des Einzelhandels auch in Zukunft weitere Ankäufe sowie die Verlängerung von Mietverträgen erfolgen werden. Bei erfolgreicher Umsetzung wird die DKR dadurch starke

Zuwächse im Immobilienvermögen als auch der Ertragslage verzeichnen können.

### **3.2. Prognosebericht**

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der DKR beruhen auf den Einschätzungen des Vorstands. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen zukunftsbezogene Aussagen jedoch ein Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

#### **Erreichung der Vorjahresprognosen 2016/2017**

Wie prognostiziert lag der Fokus des operativen Geschäfts im Geschäftsjahr 2016/2017 auf der Bestandsbewirtschaftung sowie dem Ankauf weiterer Einzelhandelsimmobilien. Dadurch konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein deutlich positives Jahresergebnis erzielt werden.

Auch die wesentliche finanzielle Kennzahl FFO ist der Prognose entsprechend deutlich gestiegen, was sich wesentlich ankaufsbedingt ergeben hat.

Die Liquiditätsausstattung war ebenfalls wie prognostiziert jederzeit gesichert. Dies wurde durch die Cashflows aus der laufenden Bewirtschaftung sowie auch durch die Aufnahme von Bankdarlehen und eine Kapitalerhöhung erreicht.

**Prognose für das Geschäftsjahr 2017/2018**

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wird der operative Schwerpunkt der DKR weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der weiteren Akquisition von Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien liegen. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite durch marktgerechte Darlehensneuaufnahmen sowie Kapitalmaßnahmen in maßvollem Umfang unterlegt werden.

Auf Basis der aktuellen Planung geht der Vorstand davon aus, im Geschäftsjahr 2017/2018 folgende wesentliche Kennzahlen zu erreichen:

- Steigerung der Mieterlöse auf mindestens EUR 30 Mio.
- FFO von mindestens EUR 16 Mio.
- Net-LTV von maximal 55 %
- Dividende von mindestens EUR 0,20 je Aktie (basierend auf aktueller Aktienanzahl)

## 4. Vergütungsbericht

**Grundzüge des Vergütungssystems****Vergütung des Vorstandes**

Es besteht kein Anstellungsvertrag zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und der DKR, da dieser seine Vergütung als Vorstand der Obocap von dieser Gesellschaft bezieht. Der Vorstandsvorsitzende erhält eine erfolgsunabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 72 pro Jahr, die durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA an die DKR weiterbelastet wird. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variable Vergütungen.

Die anderen Vorstandsmitglieder haben ihre Vorstandstätigkeit am 1. Juli 2017 begonnen. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 setzten sich die Bezüge aus einem Festgehalt in Höhe von TEUR 120 pro Jahr sowie einer variablen Vergütungskomponente zusammen, welche für den Zwischenzeitraum pauschal und zeitanteilig gewährt worden sind. Mit dem Beginn des Geschäftsjahres 2017/2018 wird ein neues Vergütungssystem aufgesetzt, welches sich an den Empfehlungen des DCGK orientieren wird und durch den Aufsichtsrat zu genehmigen ist. Hieraus werden sich keine Erhöhungen der Vorstandsvergütungen ergeben. Weiterhin steht den Vorstandsmitgliedern die private Nutzung eines Dienstwagens zu.



Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden folgende Vorstandsvergütungen gewährt:

• **Gewährte Vergütung:**

<b>TEUR</b>	<b>Rolf Elgeti</b>	<b>Alexander Kroth</b> seit 1.7.2017	<b>Christian Hellmuth</b> seit 1.7.2017
Festvergütung	72	30	30
Variable Vergütung	0	12,5	12,5
Nebenleistungen	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>72</b>	<b>42,5</b>	<b>42,5</b>

• **Bezogene Vergütung:**

<b>TEUR</b>	<b>Rolf Elgeti</b>	<b>Alexander Kroth</b> seit 1.7.2017	<b>Christian Hellmuth</b> seit 1.7.2017
Festvergütung	72	30	30
Variable Vergütung	0	12,5	12,5
Nebenleistungen	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>72</b>	<b>42,5</b>	<b>42,5</b>

**Vergütung des Aufsichtsrates**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten erfolgsunabhängig EUR 5.000 pro Jahr und pro rata temporis. Der Vorsitzende erhält die

zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates.

## 5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DKR für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehen-

*den Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Obotritia Capital KGaA oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“*

## 6. Sonstige Angaben nach

§ 289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB a. F.

### Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 24.760.285 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht

für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

### **Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte**

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10 % oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10 % oder mehr der Stimmrechte.

### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien**

#### **Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 9. März 2017 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 8. März 2022 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt

EUR 12.380.142,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Das genehmigte Kapital 2016 wurde aufgehoben.

#### **Bedingtes Kapital**

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 9. März 2017 ermächtigt, bis zum 8. März 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Dafür ist das Grundkapital um bis zu EUR 10.000.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 10.000.000,00 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I) Das alte Bedingte Kapital I vom 20. April 2016 wurde aufgehoben.

Weiterhin wurde durch Hauptversammlungsbeschluss am 9. März 2017 das Grundkapital der Gesellschaft um bis EUR 2.380.142,00 durch Ausgabe von bis zu 2.380.142 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 ausgegeben werden.

#### **Rückkauf eigener Aktien**

Durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 hat die Gesellschaft den Vorstand ermächtigt, bis zum 19. April 2021 eigene Aktien von insgesamt bis zu 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals oder – falls dieser Betrag geringer ist – des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen zu erwerben.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder

mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen. Der zu zahlende Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Mittelwert der jeweils letzten Aktienkurse (Schlusskurse) der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

#### **Satzungsänderungen**

Für Satzungsänderungen bedarf es der im Aktiengesetz vorgeschriebenen Mehrheit von 75% der in der Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte.

#### **Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern**

Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

## 7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB a. F.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 5. Dezember 2017 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB a. F. abgegeben und diese auf der Internetseite [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de) im

Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance zugänglich gemacht.

Broderstorf, 8. Dezember 2017  
Deutsche Konsum REIT-AG



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Alexander Kroth**  
CIO



**Christian Hellmuth**  
CFO



# Jahresabschluss

Deutsche Konsum REIT-AG

Bilanz	72
Gesamtergebnisrechnung	73
Kapitalflussrechnung	74
Eigenkapitalveränderungsrechnung	75

# Bilanz

zum 30.09.2017

TEUR	Anhang	30.09.17	30.09.16
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1	275.433,9	147.822,5
Immaterielle Vermögenswerte	2.2	2,9	3,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.5	413,1	14.656,3
		<b>275.849,9</b>	<b>162.482,6</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.4	222,6	233,7
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.3	113,4	115,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.5	3.328,1	1.292,9
Zahlungsmittel	2.6	1.160,5	10.334,6
		<b>4.824,6</b>	<b>11.976,6</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>280.674,5</b>	<b>174.459,2</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	2.7	24.760,3	18.447,0
Kapitalrücklage		72.533,0	45.786,9
Andere Rücklagen		855,7	855,7
Bilanzgewinn		56.587,0	13.941,7
		<b>154.736,0</b>	<b>79.031,3</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.8	40.891,3	22.645,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.9	35.541,0	35.015,1
Sonstige Rückstellungen	2.11	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.12	4.166,0	3.472,2
		<b>80.601,9</b>	<b>61.135,9</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.8	31.471,8	19.286,4
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.10	10.819,1	13.450,8
Sonstige Rückstellungen	2.11	1.655,5	829,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.13	1.117,3	436,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.12	273,0	289,0
		<b>45.336,7</b>	<b>34.292,0</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>280.674,5</b>	<b>174.459,2</b>



# Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	1.10.16 – 30.09.17	1.10.15 – 30.09.16
Mieterlöse	3.1	19.248,9	11.437,4
Vermietungsaufwendungen	3.1	–4.743,2	–2.464,4
<b>Vermietungsergebnis</b>		<b>14.505,8</b>	<b>8.973,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		8,3	55,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		–4,0	–53,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>4,3</b>	<b>2,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.2	<b>96,3</b>	<b>4.831,1</b>
<b>Unrealisiertes Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>		<b>28.403,8</b>	<b>12.368,1</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>43.010,2</b>	<b>26.174,2</b>
Personalaufwand	3.4	–194,2	–50,5
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		–0,9	–0,8
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.5	–129,2	–271,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	–1.009,5	–1.286,9
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>–1.333,7</b>	<b>–1.610,0</b>
<b>EBIT</b>		<b>41.676,5</b>	<b>24.564,2</b>
Zinsertrag		443,0	166,6
Zinsaufwand	3.7	–4.696,8	–3.603,8
<b>Finanzergebnis</b>		<b>–4.253,8</b>	<b>–3.437,2</b>
<b>EBT</b>		<b>37.422,6</b>	<b>21.127,0</b>
Ertragsteuern	3.8	0,0	861,9
Sonstige Steuern		–17,6	0,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>37.405,0</b>	<b>21.988,9</b>
<b>Periodengesamtergebnis</b>		<b>37.405,0</b>	<b>21.988,9</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR) <sup>1</sup></b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3.9	1,66	1,48
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,06	0,82

<sup>1</sup> Vorjahreszahl angepasst

# Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	1.10.16 30.09.17	1.10.15 30.09.16
<b>Jahresergebnis</b>		37.405,0	21.988,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.7	4.253,8	3.437,2
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,9	0,8
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.5	129,2	271,8
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	3.3	-28.403,8	-12.368,1
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-4,3	-2,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	-5,7
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.11	825,7	-206,5
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.3	0,0	-1,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	2.3	0,0	-860,5
+ Erhaltene Ertragssteuern		2,0	39,7
- Gezahlte Ertragssteuern		0,0	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.4, 2.5	-1.894,1	131,4
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.12, 2.13	-330,7	-4.353,8
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.2	0,0	-4.822,1
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.983,8</b>	<b>3.249,7</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		8,3	55,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.1	-83.249,1	-63.357,3
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	-4,5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0,0	573,9
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen		0,0	57,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-83.240,9</b>	<b>-62.675,7</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.7	39.552,9	19.840,4
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)		-1.253,3	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	14.110,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	-444,4





+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.8, 2.10	44.019,1	52.289,7
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-451,6	-537,6
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.8, 2.10	-15.928,1	-17.102,8
- Gezahlte Zinsen		-3.856,1	-2.742,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>62.083,0</b>	<b>65.412,7</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-9.174,1	5.986,7
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.6	10.334,6	4.347,9
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>2.6</b>	<b>1.160,5</b>	<b>10.334,6</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 1.10.2015</b>		<b>110,2</b>	<b>29.806,7</b>	<b>855,7</b>	<b>-8.047,2</b>	<b>22.725,3</b>
Periodenergebnis		0,00	—	—	21.988,92	21.988,9
Barkapitalerhöhungen/-minderungen		3.355,8	16.484,6	—	—	19.840,4
Sachkapitaleinlage		14.981,1	-14.981,1	—	—	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		—	14.476,7	—	—	14.476,7
<b>Stand 30.09.2016</b>	2.7	<b>18.447,0</b>	<b>45.786,9</b>	<b>855,7</b>	<b>13.941,7</b>	<b>79.031,3</b>
<b>Stand 1.10.2016</b>		<b>18.447,0</b>	<b>45.786,9</b>	<b>855,7</b>	<b>13.941,7</b>	<b>79.031,3</b>
Periodenergebnis		0,0	—	—	37.405,0	37.405,0
Barkapitalerhöhungen/-minderungen		4.653,3	34.899,6	—	—	39.552,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		—	-1.253,3	—	—	-1.253,3
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe		1.660,0	-1.660,0	—	—	0,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		—	-5.240,3	—	5.240,3	0,0
<b>Stand 30.09.2017</b>	2.7	<b>24.760,3</b>	<b>77.773,3</b>	<b>855,7</b>	<b>51.346,7</b>	<b>154.736,0</b>

# Anhang

## Deutsche Konsum REIT-AG

für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>78</b>
1.1.	Die Deutsche Konsum REIT-AG	78
1.2.	Grundlagen des Einzelabschlusses	78
1.3.	Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	79
1.4.	Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2016/2017	81
1.5.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	83
<b>2.</b>	<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>90</b>
2.1.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	90
2.2.	Immaterielle Vermögenswerte	94
2.3.	Steuern und Latente Steuern	94
2.4.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95
2.5.	Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	96
2.6.	Liquide Mittel	96
2.7.	Eigenkapital	96
2.8.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98
2.9.	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	99
2.10.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	100
2.11.	Sonstige Rückstellungen	100
2.12.	Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	101
2.13.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101

<b>3.</b>	<b>Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>102</b>
3.1.	Vermietungsergebnis	102
3.2.	Sonstige betriebliche Erträge	102
3.3.	Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	103
3.4.	Personalaufwand	103
3.5.	Wertminderungen Vorräte und Forderungen	103
3.6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	104
3.7.	Zinsergebnis	105
3.8.	Sonstige Steuern	106
3.9.	Ergebnis je Aktie	106
<b>4.</b>	<b>Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</b>	<b>107</b>
<b>5.</b>	<b>Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>108</b>
5.1.	Finanzrisikomanagement	108
5.2.	Kapitalsteuerung	112
5.3.	Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	113
<b>6.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>116</b>
6.1.	Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse	116
6.2.	Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	117
6.3.	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	118
6.4.	Aufsichtsrat und Management	120
6.5.	Konzernabschluss	122
6.6.	Honorar des Abschlussprüfers	122
6.7.	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	122
6.8.	Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	123

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandhalter mit Sitz in Broderstorf. Gegenstand der Gesellschaft ist der Ankauf und das langfristige Halten und Vermieten von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Im Einzelfall kann auch ein Verkauf eines Objektes erfolgen. Die DKR ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13072 eingetragen. Der Geschäftssitz lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam.

Die DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) ist seit 15. Dezember 2015 gelistet und seit 3. März 2017 im Prime Standard der Deutschen Börse AG notiert. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene ertragsteuerbefreit.

Der Einzelabschluss der DKR zum 30. September 2017 wurde am 8. Dezember 2017 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 15. Dezember 2017 voraussichtlich billigen.

Der Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss zum 31.12. auf, welcher im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis stellt die Obotritia Capital KGaA auf, in den die DKR einbezogen wird.

## 1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2017 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB a. F. analog angewandt.

Alle relevanten und für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen wurden berücksichtigt.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrech-

nung sowie den Anhang und wird in Euro aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in Tausend Euro („TEUR“) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können.

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringerem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor. Im Geschäftsjahr betragen die Umsätze TEUR 19.248,9 (2015/2016: TEUR 11.437,4). Auf den größten Kunden entfielen in 2016/2017 Umsatzerlöse von TEUR 2.833,0 (2015/2016: TEUR 2.833,0). Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden Sie im Gesamtabchluss wieder. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Fortführungsprämisse des Unternehmens (going concern).

Die Aufstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

### 1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Einzelabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Mietverträge und Erbbaurechte sind hinsichtlich ihrer Klassifizierung als

Finanzierungsleasing oder Operating-  
leasing einzustufen. Weitere Ausführ-  
ungen hierzu sind in der Note 6.2  
enthalten.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und  
Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die  
hieraus abgeleiteten Schätzungen können  
naturgemäß von den späteren tatsächlichen  
Gegebenheiten abweichen. Die Schätzungen  
und Annahmen, die ein signifikantes Risiko  
in Form einer wesentlichen Anpassung der  
Buchwerte von Vermögenswerten und  
Schulden innerhalb des nächsten Geschäfts-  
jahres mit sich bringen, werden im Folgen-  
den erörtert:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaf-  
ten basieren auf den Ergebnissen der zu  
diesem Zweck beauftragten unabhängi-  
gen Sachverständigen. Die Bewertung  
erfolgt auf Basis des Discounted Cash  
Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung  
von erwarteten künftigen Einzahlungs-  
überschüssen. Entsprechend werden  
Faktoren, wie zukünftige Mieterträge  
und anzuwendende Zinssätze, durch die  
Gesellschaft in Zusammenarbeit mit  
dem Gutachter geschätzt, die unmittel-

baren Einfluss auf den beizulegenden  
Zeitwert der Renditeliegenschaften  
haben. Die beizulegenden Zeitwerte der  
Renditeliegenschaften einschließlich der  
nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum  
Stichtag TEUR 275.433,9 (2015/2016:  
TEUR 147.822,5).

- Im Rahmen der Überprüfung der finanzi-  
ellen Vermögenswerte werden am Ende  
eines jeden Geschäftsjahres die Buchwer-  
te, mit denen die sonstigen finanziellen  
Vermögenswerte bilanziert werden, mit  
den beizulegenden Zeitwerten verglichen.  
Dabei wird die Angemessenheit der  
Wertansätze auf Basis der verfügbaren  
Informationen zu den Darlehensneh-  
mern beurteilt. Bei absehbaren Minde-  
rungen der beizulegenden Zeitwerte  
werden entsprechende Wertminderungen  
auf die Bilanzansätze vorgenommen.  
Der Bruttobuchwert der finanziellen  
Vermögenswerte, ausgewiesen in den  
Forderungen aus Lieferungen und  
Leistungen, beträgt zum Stichtag  
TEUR 706,7 (2015/2016: TEUR 588,6)  
und betrifft Forderungen gegenüber  
Mietern.



- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.659,0 (2015/2016: TEUR 833,2).

#### 1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2016/2017

Die DKR hat die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren.

- **Erstmalig im Geschäftsjahr 2016/2017 angewendete Standards:**

Standard	Inhalt
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchtragende Gewächse
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen
Verbesserungen zu IFRS 2012–2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht

Aus der Erstanwendung der neuen Rechnungsvorschriften ergaben sich keine wesentlichen Effekte auf den Einzelabschluss.

• Veröffentlichte, aber im Geschäftsjahr 2016/2017 noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeinitiative	01.01.2017
IFRS 9 (2014)	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Klarstellung zu IFRS 15 (2016)	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IFRS 2	Ansatz und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	01.01.2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	01.01.2018
Jährliche Verbesserungen der IFRS 2014 – 2016		01.01.2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Vermögenswerte mit Vorfälligkeitsregelungen	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28	Langzeitbeteiligungen in assoziierte Unternehmen und Joint-Ventures	01.01.2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021

Die DKR wendet die neuen Rechnungslegungsvorschriften nicht vorzeitig an.

Wesentliche Auswirkungen auf die Rechnungslegung können sich aus den neu anzuwendenden Standards wie folgt ergeben:

Dies betrifft zum einen den IFRS 9, der den IAS 39 ablöst und die bisherige Klassifikation von Finanzinstrumenten neu regelt. Zukünftig ergibt sich die Klassifizierung demnach in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell. Zudem werden zu erwartende Verluste auf bestimmte Vermögenswerte bereits bilanziert. Zudem werden sich im Bereich des Hedge Accountings Änderungen hinsichtlich der bisher starren Designation von Finanzinstrumenten ergeben. Aufgrund der simplen Struktur der Finanzinstrumente der DKR werden hieraus jedoch keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Weiterhin regelt der IFRS 15 die Realisierung der Umsatzerlöse neu und ersetzt die bisherigen Standards IAS 11 und IAS 18. Demnach werden Umsatzerlöse zukünftig bereits dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über Güter oder Dienstleistungen erhält. Aufgrund der simplen und expliziten mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen DKR und den Mietern hinsichtlich der Mietzinsfälligkeiten, werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Der IFRS 16 wird die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu regeln und den bisherigen Standard IAS 17 ablösen. Kern der Neuregelung ist, dass zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreibenden Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst werden müssen.

Nach erster Analyse kann sich dies deutlich bilanzverlängernd auf die Rechnungslegung auswirken. Die DKR wird die einzelnen Auswirkungen im Rahmen eines Analyseprojekts im folgenden Geschäftsjahr bestimmen.

Darüber hinaus erwartet die DKR aus den neuen Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

## 1.5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Grundlagen

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden bei der DKR die Renditeliegenschaften, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 nicht vorgenommen.

**Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien**

Die DKR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), als Vorratsimmobilien (IAS 2) oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen (IAS 16). Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert. Immobilien, die höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgewiesen. In der Regel hat die DKR nur als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da gemäß dem Geschäftsmodell eine langfristige und nachhaltige Vermietung der Immobilien erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstabibilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Um-

bau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Nach den Regelungen des IFRS 13 ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung deshalb berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Jährlich zum 30. Juni erfolgt eine Neubewertung der Immobilien. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen externen Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren wie beispielsweise dem Discounted Cash Flow-Verfahren durchgeführt. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Ergebnisse der Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. So fließen Inputfaktoren wie die aktuelle Mieterliste, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandsdaten, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Markt-

daten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ein.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert.

Renditeigenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Deutsche Konsum einen Entschluss zum Verkauf der betroffenen Immobilien trifft, diese sofort veräußerbar sind und ab diesem Zeitpunkt mit einer Umsetzung des Verkaufsvorhabens innerhalb von zwölf Monaten zu rechnen ist (IFRS 5). Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

#### **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzelner erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und planmäßig über ihre jeweilige wirt-

schaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben.

#### **Sachanlagen**

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (Immobilien) vorgenommen. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Derzeit hat die DKR kein Sachanlagevermögen.

#### **Finanzielle Vermögenswerte**

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen (LaR) oder als
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afS).

Die Deutsche Konsum hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht. Die in der Bilanz der Gesellschaft erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundla-

ge dieser Betrachtung sind im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte, finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder Insolvenz sowie bereits notwendige Zugeständnisse.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich im Wesentlichen Beteiligungen oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen.

#### **Ertragsteuern und latente Steuern**

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in

dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Da die DKR seit Anfang 2016 den Status einer REIT-Gesellschaft hat, ist sie seitdem auf Gesellschaftsebene von Ertragsteuern befreit, solange die Kriterien des REIT-Gesetzes eingehalten werden. Insofern sind für den Zeitraum der Steuerbefreiung auch keine latenten Steuern zu bilanzieren. Aus diesem Grund wurden im vorherigen Geschäftsjahr die bis dahin bestehenden aktiven und passiven latenten Steuern ertragswirksam aufgelöst.

#### **Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel umfassen den Kassenbestand sowie kurzfristige und verfügbare Bankguthaben. In den Flüssigen Mitteln sind Kautionsgelder in Höhe von TEUR 75,0 (Vorjahr: TEUR 61,7) enthalten, denen entsprechende Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

#### **Eigenkapitalabgrenzung**

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach

Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion (z. B. die im Rahmen von Kapitalerhöhungen anfallenden Kosten) werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instruments (z.B. eine Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst, soweit die Voraussetzungen für einen Eigenkapitalbestandteil vorliegen.

Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments –

bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder

der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

#### **Ertragserfassung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.



Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Betriebskostenabrechnung mit den Mietern.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

#### **Leasingverhältnisse**

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Dies ist der Fall bei einigen Erbbaurechtsverträgen, bei denen die DKR Erbbaurechtsnehmerin ist und die als Finanzierungsleasing qualifiziert sind.

Aufgrund der Vermietungstätigkeit liegen bei der DKR wesentlich Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht liegt insofern bei der DKR. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht denen der Mieterträge.

Beim Finanzierungsleasing wird der Leasinggegenstand (Erbbaugrundstück) als Vermögenswert und die Verpflichtung gegenüber

dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft in gleicher Höhe in der Bilanz angesetzt. Der Ansatz erfolgt in Höhe des beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes zu Beginn des Leasingverhältnisses oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur Reduzierung der Verbindlichkeit führt.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

### 2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2016/2017 erfolgten die Eigentumsübergänge von 22 erworbenen Renditeliegenschaften. Damit umfasst das am 30. September 2017 bilanzierte Immobili-

envermögen der DKR 62 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 271.338,0 zuzüglich der als Finance Lease bilanzierten Erbbaurechte (TEUR 4.095,9).

- Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
<b>Anfangsbestand zum 1.10.VJ</b>	<b>147.822,5</b>	<b>83.150,6</b>
+ Immobilien Ankäufe	96.050,8	48.812,1
+ Aktivierung Leasingobjekte (Finance Leases)	717,9	1.984,4
+ Neubaukosten	0,0	268,6
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	2.438,9	1.078,7
+ Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung	28.403,8	12.368,1
+ Umgliederung aus den zur Veräußerung getragenen Vermögenswerten	0,0	160,0
– Umgliederung in die zur Veräußerung getragenen Vermögenswerte	0,0	0,0
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>275.433,9</b>	<b>147.822,5</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 175.434,9

(30.09.2016: TEUR 42.214,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30.09.2017 TEUR 4.095,9 (30.09.2016: TEUR 3.454,5). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum

30.09.2017 TEUR 4.189,9 (30.09.2016: TEUR 3.501,6).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	28.403,8	12.368,1
Mieterlöse	19.248,9	11.437,4
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-4.743,2	-2.464,4
<b>Gesamt</b>	<b>42.909,5</b>	<b>21.341,1</b>

Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen erfolgt auf den Bewertungsstichtag 30. Juni auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter. Erworbene Immobilien mit Eigentumsübergängen zwischen 1. Juli und 30. September werden zunächst mit den Anschaffungskosten und anschließend mit dem ermittelten beizulegenden Wert zum 30. Juni bilanziert (sofern die Ankaufobjekte bereits in die Bewertung einbezogen werden konnten). Wesentliche Wertschwankungen der Objekte bis zum 30. September werden berücksichtigt, soweit Anzeichen dafür erkennbar werden.

Wie im Vorjahr erfolgte die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis international anerkannter Bewertungsverfahren auf Grundlage der Discounted Cash Flow-Methode.

Beim Discounted Cash Flow-Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die Auszahlungen insbesondere die durch den Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potentieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den dann höchstwahrscheinlich erzielbaren Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten wider. Methodisch werden dafür die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus

den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste potentiellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow-Verfahrens verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Geschäftsjahr	
	2016/2017	2015/2016
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	0,0% bis 1,0%	1,0%
Instandhaltungskosten p. a. (EUR/m <sup>2</sup> )	5,25 bis 11,20	5,67 bis 11,20
Nicht umlagefähige Betriebskosten p. a. (EUR/m <sup>2</sup> )	0,00 bis 18,00	2,40 bis 18,00
Verwaltungskosten p. a. (% vom Jahresrohertrag)	0,95 bis 5,33	1,00 bis 6,02
Diskontierungszinssatz (%)	1,35 bis 9,25	2,75 bis 8,50
Kapitalisierungszinssatz (%)	5,00 bis 17,00	5,00 bis 12,00

Alle Bewertungsparameter entsprechen der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung/

Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0% reduziert/erhöht sich der beizulegende Zeitwert wie folgt:

Mio. EUR	30.09.2017		30.09.2016	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-33,3	+42,8	-10,1	+10,6

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Der DKR stehen am 30.09.2017 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern feststehende künftige Mindestleasingzahlungen (Operating-Leasingverhältnisse) in Höhe von TEUR 115.104,9 (30.09.2016: TEUR 64.157,5) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2017	<b>115.104,9</b>	24.875,2	57.667,2	32.562,5
Mindestleasingzahlungen 30.09.2016	<b>64.157,5</b>	13.542,3	30.907,3	19.707,9

Den Mietern zustehende Verlängerungsoptionen sind hier nicht berücksichtigt. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung. Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

## 2.2. Immaterielle Vermögenswerte

Die Immateriellen Vermögenswerte umfassen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Website, welche linear über fünf Jahre abgeschrieben werden.

Solange die REIT-Kriterien eingehalten werden, wirken sich durch die ertragsteuerliche Befreiung bestehende temporäre Differenzen zwischen IFRS und Steuerbilanz zukünftig nicht steuerlich aus. Deshalb sind bei der DKR derzeit keine latenten Steuern anzusetzen.

## 2.3. Steuern und Latente Steuern

Die DKR hat seit dem 1. Januar 2016 den Status eines REIT und ist dadurch von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit. Maßgeblich für die Steuerbefreiung ist die Einhaltung der Kriterien des REIT-Gesetzes.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden insofern die latenten Steuern der Vorjahre aufgelöst, was zu einem steuerlichen Einmalertrag von TEUR 861 geführt hat.

Die Ertragsteuern setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	0,0	-1,4
Latente Steuern	0,0	-860,5
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>-861,9</b>

- Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	37.422,6	21.127,0
Erwartetes Steuerergebnis (0,0%)	0,0	0,0
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0,0	0,0
nicht-abziehbare Aufwendungen	0,0	0,0
Abweichender Steueraufwand aus Vorjahren	0,0	-1,4
Übrige	0,0	0,0
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 0,0% (Vorjahr: 0,0%).

## 2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

- Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Forderungen aus Vermietung	222,6	233,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>222,6</b>	<b>233,7</b>

- Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
<b>Stand per 01.10. des VJ</b>	354,9	83,1
Verbrauch	—	—
Auflösung	—	—
Zugänge	129,2	271,8
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>484,1</b>	<b>354,9</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) in Höhe von TEUR 129,2 ergebniswirksam zugeführt (2015/2016: TEUR 271,8). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wert-

minderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen geleistete Anzahlungen auf erworbene Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 413,1 (2015/2016: TEUR 14.656,3), bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt ist.

- Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Pfandguthaben	899,9	572,8
Umsatzsteuerforderungen	845,9	355,3
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	767,6	0,0
Treuhandkonten	479,2	280,9
Forderungen gegen Gesellschafter	290,1	0,0
Übrige	45,4	83,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.328,1</b>	<b>1.292,9</b>

## 2.6. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. In den Flüssigen Mitteln sind Kautionsgelder in Höhe von TEUR 75,0 (Vorjahr: TEUR 61,7) enthalten, denen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben unter Berücksichtigung von Kontokorrentverbindlichkeiten. Insofern können sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln unterscheiden.

## 2.7. Eigenkapital

### 2.7.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR beträgt zum 30. September 2017 TEUR 24.760,3 (2015/2016: TEUR 18.447,0) und ist eingeteilt in 24.760.285 stimmrechts-gleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Durch Ausübung der Pflichtwandelanleihe am 27. Dezember 2016 durch die Anleihegläubiger erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft um TEUR 1.660,0 auf TEUR 20.107,0.



Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. April 2016 (Genehmigtes Kapital 2016/I) wurde das Grundkapital um EUR 4.653.282 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Februar 2017 wurde das Grundkapital in der Satzung auf nunmehr EUR 24.760.285 erhöht.

#### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien Genehmigtes Kapital**

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 9. März 2017 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 8. März 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage ein- oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 12.380.142,0 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/I). Das restliche genehmigte Kapital 2016/I wurde aufgehoben.

#### **Bedingtes Kapital**

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 9. März 2017 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom

9. März 2017 ausgegeben werden. Das alte Bedingte Kapital I wurde aufgehoben.

Weiterhin wurde durch Hauptversammlungsbeschluss am 9. März 2017 das Grundkapital der Gesellschaft um bis EUR 2.380.142,00 durch Ausgabe von bis zu 2.380.142 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 ausgegeben werden.

#### **Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen**

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 9. März 2017 ermächtigt, bis zum 8. März 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,0 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

### 2.7.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 45.786,9 zu Geschäftsjahresbeginn um TEUR 26.746,1 auf TEUR 72.533,0 zum Geschäftsjahresende. Die Erhöhung resultiert aus der

Barkapitalerhöhung im Februar 2017 von TEUR 33.646,4 der die Umwandlung des Pflichtwandlers von TEUR 1.660,0 sowie die Entnahme von TEUR 5.240,2 entgegensteht.

### 2.7.3. Andere Rücklagen

- Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7
<b>Gesamt</b>	<b>855,7</b>	<b>855,7</b>

### 2.7.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Der Vorstand plant, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung einen

Vortrag auf neue Rechnung vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

## 2.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

- Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Langfristig	40.891,3	22.645,1
Kurzfristig	31.471,8	19.286,4
<b>Summe</b>	<b>72.363,1</b>	<b>41.931,5</b>
davon besichert	72.363,1	41.931,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht, die zum Aufbau des Immobilienportfolios verwendet werden. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber.

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzverbindlichkeiten zum größten Teil verzinslich. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen

3,5 % und 8,64 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (beispielsweise bei einer Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

## 2.9. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

- Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich unter Berücksichtigung der Emissionskosten wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 5 % Coupon p. a.	29.337,6	29.098,9
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p. a.	6.203,4	5.916,2
<b>Summe</b>	<b>35.541,0</b>	<b>35.015,1</b>

Beide Wandelanleihen haben eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020 und sind daher in vollem Umfang als langfristig ausgewiesen.

## 2.10. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus Darlehen der Obotritia Capital KGaA mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unter-

liegen. Es fallen nur Zinsen für ausstehende Beträge an. Es bestehen Darlehen gegenüber der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 10.819,1 (30.09.2016: TEUR 13.450,7).

## 2.11. Sonstige Rückstellungen

TEUR	Stand 1.10.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2017
Archivierung	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	104,0	103,8	0,2	147,8	147,8
Ausstehende Rechnungen	725,8	129,6	25,4	937,0	1.507,7
<b>Gesamt</b>	<b>833,3</b>	<b>233,4</b>	<b>25,6</b>	<b>1.084,8</b>	<b>1.659,0</b>

Da die wesentlichen Rückstellungen kurzfristig in Anspruch genommen werden, wird aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Abzinsung verzichtet. Es bestehen zudem keine

wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich der zeitlichen oder Höhe der Inanspruchnahme.

## 2.12. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DKR Erbbauberechtigte ist und die als Finance Leases

bilanziert werden. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechen als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

- Die Entwicklung der sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	4.166,0	3.472,2
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.166,0</b>	<b>3.472,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	160,1	161,4
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	23,9	29,4
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	0,0	23,5
Übrige	89,0	74,7
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>273,0</b>	<b>289,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.439,0</b>	<b>3.761,2</b>

## 2.13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.117,3 (2015/2016: TEUR 436,2) und beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 603,5 (2015/2016: TEUR 0,0) Grunderwerbsteuer-

verbindlichkeiten der neuen Immobilienzugänge und mit TEUR 397,9 (2015/2016: TEUR 0,0) Verbindlichkeiten aus Baumaßnahmen.

## 3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### 3.1. Vermietungsergebnis

- Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Mieterlöse	19.248,9	11.437,4
<b>Summe Erlöse</b>	<b>19.248,9</b>	<b>11.437,4</b>
Instandhaltung	-1.520,2	-482,1
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-3.223,0	-1.982,3
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-4.743,2</b>	<b>-2.464,4</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>14.505,7</b>	<b>8.973,0</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im 2016/2017 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 2.287,1 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 1.451,4 (2015/2016: TEUR 431,9).

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 96,4 (2015/2016 TEUR 4.831,1) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 67,5 (2015/2016: TEUR 0,5) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von TEUR 25,6 (2015/2016: TEUR 0,9). Im Vorjahr waren Sondereffekte durch die Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.822,1 enthalten.

### 3.3. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Zeitwertbewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen.

### 3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 TEUR 194,2 (2015/2016: TEUR 50,5) und umfasst zwei in Vollzeit angestellte Mitarbeiter sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia KGaA erbracht.

Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der Neuanstellung der Mitarbeiter, um dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 22,8 (Vorjahr TEUR 9,5) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 0,4 (Vorjahr TEUR 0,5) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2017 neun Mitarbeiter (30.09.2016 drei) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder, eine Angestellte, einen Techniker und fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

### 3.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

- Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2016/2017	2015/2016
Wertminderungen auf Mietforderungen	129,2	271,8
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>129,2</b>	<b>271,8</b>

### 3.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	477,5	689,8
Geschäftsbesorgungsgebühren	334,2	315,4
Übrige	197,8	281,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.009,5</b>	<b>1.286,9</b>
davon Einmalaufwendungen	20,3	292,5
<b>Bereinigt</b>	<b>989,2</b>	<b>994,4</b>

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 5,2.



### 3.7. Zinsergebnis

- Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	442,9	160,2
Übrige Zinserträge	0,1	6,4
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>443,0</b>	<b>166,6</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>442,9</b>	<b>109,3</b>
Zinsen für Anleihen	-2.104,7	-2.064,3
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	-566,2	-104,6
Übrige Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-1.836,2	-1.315,0
Erbbauzinsen	-189,7	-119,9
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-4.696,8</b>	<b>-3.603,8</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>-1.310,8</b>	<b>-863,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-4.253,8</b>	<b>-3.437,2</b>

Die Verringerung des Zinsergebnisses ergibt sich wesentlich durch den höheren Darlehensbestand, der mit dem gewachsenen Immobilienportfolio korrespondiert.

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 443,0 (Vorjahr: TEUR 166,6) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 4.696,8 (Vorjahr: TEUR 3.603,8).

### 3.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 17,6 (Vorjahr: TEUR 0,0). Die auf die Renditeliegenschaften entfallen-

de Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

### 3.9. Ergebnis je Aktie

- Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2016/2017	2015/2016
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	37.405,0	21.988,9
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	2.104,7	2.064,3
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	39.509,7	24.053,2
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	22.516.050	14.904.795
Potentielle Wandlungsaktien	14.792.787	14.592.202
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	37.308.837	29.496.997
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>Unverwässert</b>	1,66	1,48
<b>Verwässert</b>	1,06	0,82

## 4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Es wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend DRS 21/ IAS 7 („Kapitalflussrechnungen“) wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 11.983,7 (Vorjahr: TEUR 3.249,7). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfol-

genden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –83.240,8 (Vorjahr: TEUR –62.675,7). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 83.249,1 (Vorjahr TEUR 63.357,2). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 62.083,0 (Vorjahr: TEUR 65.412,7). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 39.552,9 (Vorjahr TEUR 19.840,4) sowie die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 33.200,0 (Vorjahr TEUR 38.950,0) und die Einzahlung aus der Inanspruchnahme des Kontokorrentdarlehensrahmens bei der Obotritia Capital KGaA mit TEUR 10.819,1. Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 15.928,1 (Vorjahr TEUR 17.102,8) gegenüber.

## 5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

### 5.1. Finanzrisikomanagement

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Ausfall-, Liquiditäts- und Marktrisiko (Zinsrisiko). Dementsprechend besteht ein richtlinienbasiertes Risikomanagementsystem, welches durch den Bereich Corporate Finance gesteuert werden. Den Rahmen der Finanzpolitik wird durch den Vorstand festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht.

#### 5.1.1. Ausfallrisiken

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko eines Verlustes, wenn ein Geschäftspartner seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Dies können im wesentlichen Mieter als auch Banken sein. Um diesem Risiko entgegenzutreten geht die DKR grundsätzlich nur Geschäftsverbindungen mit kreditwürdigen Vertragsparteien und holt entsprechende Sicherheiten ein. Dazu verwendet die DKR verfügbare Finanzinformationen, um die Bonität der Geschäftspartner zu bewerten. Das Risikoexposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht.

Weiterhin bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber einer Vielzahl von Kunden, so dass nur eine geringe Risikokonzentration vorliegt. Bestehende Forderungen werden regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Wertberichtigungen werden dabei grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen durchgeführt.

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Es bestehen keine überfälligen nicht wertgeminderten Forderungen.

Die Gesellschaft hält durch Dritte über Treuhandkonten Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Bürgschaften und Sparguthaben) von Mietern i. H. v. TEUR 75,0, welche nicht ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers verkauft oder als Sicherheit weitergereicht werden dürfen.

### 5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass die DKR ihren Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität erfolgt eine Liquiditätsplanung, die fortlaufend die erwarteten Liquiditätsbedürfnisse den

erwarteten Liquiditätszuflüssen gegenüberstellt. Dabei steuert die DKR Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien sowie durch fortlaufende Soll/Ist-Abgleiche der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows unter Einbeziehung der Fälligkeitsprofile von Forderungen und Verbindlichkeiten.

- Die folgenden Tabellen zeigen die vertraglichen und undiskontierten Auszahlungen der bilanzierten Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit:

Restlaufzeit zum 30.09.2017 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Buchwert	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.825,6	31.578,9	26.002,7	15.244,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern <sup>2</sup>	10.819,1	10.819,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.261,7	261,7	37.000,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.189,9	23,9	109,3	4.056,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117,3	1.117,3	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	249,2	249,2	0,0	0,0

<sup>2</sup> In Anspruch genommene jederzeit rückzahlbare Kreditlinie

Restlaufzeit zum 30.09.2016 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Buchwert	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.213,9	19.489,8	17.160,5	5.563,6
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	13.450,7	13.450,7	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.261,7	261,7	37.000,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	3.501,6	29,4	196,4	3.275,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436,1	436,1	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	234,9	234,9	0,0	0,0

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 15.480,9 (2015/2016: TEUR 11.660,3). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaßnahmen sowie den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 2.531,7 (2015/2016: rund TEUR 2.640,6), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 5.194,5 (2015/2016: rund TEUR 5.200,6) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 2.078,0 (2015/2016: rund TEUR 856,5). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte haben keine festen Fälligkeiten und werden insofern als kurzfristig kategorisiert.

Weiterhin ist die DKR grundsätzlich darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen erhalten zu können. So können beispielsweise Krisen an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung erschweren und dann zu Liquiditätsproblemen führen. Wenn daraus folgend der Kapaldienst nicht mehr gedeckt werden sollte, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwer-

tungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, wobei Notverkäufe zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen könnten. Insofern nutzt die DKR fortlaufend günstige Marktbedingungen aus, um die Finanzierung günstig und nachhaltig auszurichten.

Dies trifft ebenfalls auf die begebenen Wandelanleihen zu. Bei 3 Kreditverträgen für 7 Objekte sind gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 26,0 vereinbart worden. Die Höhe der Ansparung ist auf TEUR 1.150,0 beschränkt. Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 487,9 (2015/2016: TEUR 173,5) angespart worden. Eine Verfügung für Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

Bei einem Teil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel DSCR; ICR und LTV oder einzuhaltende Instandhaltungsrücklagen bei bestimmten Objekten. Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität stark beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2017 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

### 5.1.3. Zinsänderungsrisiko

Auf Grund ihrer Geschäftsaktivität ist die DKR einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Dieses besteht dabei insbesondere bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, wenn sich durch Zinsanhebungen der EZB höhere Zinszahlungen ergeben.

Zur Absicherung setzt die DKR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat derzeit nur ein Zinscap als Zinssicherungsinstrument abgeschlossen. Der Zinscap bezieht sich auf einen Nominalbetrag EUR 12.512.500,00, die Cap-Rate beträgt 1,0% bezogen auf den 3-Monats-EURIBOR und hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2017. Der beizulegende Zeitwert beträgt EUR 0,00. Für spekulative

Zwecke werden keine Derivate eingesetzt. Darüber hinaus ist die DKR fortlaufend in Gesprächen mit den Bankpartnern, um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden. Hierbei kommen grundsätzlich auch Forward-Darlehen in Betracht.

Es bestehen derzeit überwiegend Darlehen mit einem festen Zinssatz. Nur einzelne Darlehen haben einen variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 414,4 niedriger (2015/2016: TEUR 399,7) bzw. TEUR 417,2 höher (2015/2016: TEUR 400,6) gewesen.

#### 5.1.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

- Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

30.09.2017	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Ausbuchung Ver- bindlichkeit in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	443,0	-129,2	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-4.696,8	0,0	0,0

30.09.2016	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Ausbuchung Ver- bindlichkeit in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	166,6	-271,8	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-3.603,8	0,0	4.822,1

### 5.1.5. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

In der Bilanz zum 30.09.2017 wurden branchenüblich Forderungen aus noch

nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 4.113,7 (30.09.2016: TEUR 2.392,6) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 3.346,1 (30.09.2016: TEUR 2.416,0) verrechnet.

## 5.2. Kapitalsteuerung

Ziele der Kapitalsteuerung sind die Aufrechterhaltung einer hohen Bonität sowie die Maximierung des Shareholder Value, indem ein optimales Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital angestrebt wird (Eigenkapitalquote) und die Vorgaben des REIT-Gesetzes eingehalten werden, welche eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % vorschreiben.

- Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Eigenkapital	154.736,0	79.031,3
Bilanzsumme	280.674,5	174.459,2
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>55,1</b>	<b>45,3</b>

- Die Eigenkapitalquote nach REIT-Gesetz stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Eigenkapital	154.736,0	79.031,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/unbewegliches Vermögen	275.433,9	147.822,5
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>56,2</b>	<b>53,5</b>



- Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte darstellt. Die DKR strebt einen LTV im Rahmen von 50 bis 55 % an:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Finanzverbindlichkeiten	118.723,2	90.397,4
abzüglich Zahlungsmittel	-1.160,5	-10.334,6
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>117.562,7</b>	<b>80.062,8</b>
Renditeliegenschaften	275.433,9	147.822,5
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	413,1	14.656,3
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>275.847,0</b>	<b>162.478,8</b>
<b>Loan-to-Value (LTV), %</b>	<b>42,6%</b>	<b>49,3%</b>

### 5.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Die IFRS bestimmen den Ansatz eines beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) bei verschiedenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist im IFRS 13 definiert und soll unter Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsmethoden und Inputparameter bestimmt werden. Dabei unterteilt eine Bewertungshierarchie die Inputdaten nach ihrer Qualität in drei Stufen:

#### Stufe 1

Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise, wie zum Beispiel Börsenkurse

#### Stufe 2

Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

#### Stufe 3

Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen

Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2016/2017

erfolgten keine Umgliederungen zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

- Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2017	30.09.2016
Renditeliegenschaften	Stufe 3	275.433,9	147.822,5
<b>Summe Aktiva</b>		<b>275.433,9</b>	<b>147.822,5</b>

- Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

30.09.2017	IAS 39 Kategorie <sup>4</sup>	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungshierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	222,6	222,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.668,7	1.668,7	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	1.160,5	1.160,5	Stufe 2
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>3.051,8</b>	<b>3.051,8</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	72.363,1	72.391,5	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	FLaC	10.819,1	10.819,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (FK-Komponente)	FLaC	35.541,0	144.763,3	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasing	FLaC	4.189,9	4.189,9	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.117,3	1.117,3	Stufe 2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	244,7	244,7	Stufe 2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>124.275,1</b>	<b>233.525,8</b>	

<sup>4</sup> LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); FLaC: Financial Liabilities at Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

30.09.2016	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	233,7	233,7	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	870,5	870,5	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	10.334,6	10.334,6	Stufe 2
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>11.505,9</b>	<b>11.505,9</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	41.931,5	41.749,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	FLaC	13.450,8	13.450,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (FK- Komponente)	FLaC	35.015,1	128.116,0	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasing	FLaC	3.501,6	3.501,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	436,1	436,1	Stufe 2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	234,9	234,9	Stufe 2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>94.594,7</b>	<b>187.488,4</b>	

Der beizulegende Zeitwert langfristiger Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Kurzfristige

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte und liquide Mittel entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

## 6. Sonstige Angaben

### 6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

- Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
Asset- und Propertymanagementverträge	5.446,0	3.322,6
Verträge über Verwaltungsumlage	334,2	417,7
<b>Gesamt</b>	<b>5.780,2</b>	<b>3.740,3</b>
Davon bis zu 1 Jahr	2.166,8	1.394,6
Davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	3.613,3	2.345,7
Davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2017 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für Objekte in Schwerte und Zeulenroda für die Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten erfolgt sind.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

## 6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

### Finance Leasing als Leasingnehmer

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen bestehen langfristige Leasing-

verbindlichkeiten, die in den Folgejahren zu Auszahlungen führen. Diese verteilen sich wie folgt:

TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
<b>Mindestleasingzahlungen 30.09.2017</b>	<b>12.886,7</b>	<b>251,7</b>	<b>1.006,9</b>	<b>11.628,1</b>
Davon Zinszahlungen	8.696,8	227,8	897,5	7.571,5
Davon Tilgungen	4.189,9	23,9	109,3	4.056,7
<b>Mindestleasingzahlungen 30.09.2016</b>	<b>9.315,5</b>	<b>194,4</b>	<b>777,5</b>	<b>8.343,6</b>
Davon Zinszahlungen	5.813,9	165,0	581,1	5.067,8
Davon Tilgungen	3.501,6	29,4	196,4	3.275,8

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 38,4 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes ange-

passt. Im Berichtsjahr fanden keine Indexanpassungen statt. Weiterhin liegen zum Teil Verlängerungsoptionen vor. Eventualmietzahlungen lagen ebenfalls nicht vor.

### 6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die der Gesellschaft nach IAS 24 nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen nachfolgende Gruppen:

- Mutterunternehmen,
- Weitere Gesellschafter,
- Sonstige nahestehende Unternehmen – hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichen Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen,
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen.

Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Die Deutsche Konsum ist ein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 334,2 (2015/2016: TEUR 315,4) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 290,1 (30.09.2016 TEUR 0,0), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 30.06.2016 sowie 1.12.2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berech-

net. Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden davon bis zu TEUR 23.518,5 in Anspruch genommen (2015/2016 TEUR 14.895,3) und zeitnah teilweise getilgt. Zum Stichtag 30.09.2017 bestand eine Verbindlichkeit von TEUR 10.819,1 (30.09.2016: TEUR 13.450,7). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30.04.2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0% p. a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Zinserträge von TEUR 442,9 (2015/2016: TEUR 160,2) und Zinsaufwendungen von TEUR 566,3 (2015/2016: TEUR 104,6) erzielt.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH,

Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 593,8 (2015/2016: 187,9) angefallen.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 667,8 (2015/2016: 199,8).

• In der Bilanz bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen:

TEUR	30.09.2017	30.09.2016
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Gegen Obotritia Capital KGaA	290,1	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	5,0	0,0
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>		
Gegen Obotritia Capital KGaA	10.819,1	13.450,7

An nahestehende Personen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Nahe Familienangehörige des Vorstands und des

Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

## 6.4. Aufsichtsrat und Management

- Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
Achim Betz Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Industrie Grundbesitz AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>• Best Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover (Managing Partner)</li> <li>• Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam, Aufsichtsratsvorsitzender (seit 24. Mai 2017)</li> <li>• BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Managing Partner</li> </ul>
Johannes C. G. (Hank) Boot London	Fondsmanager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berentzen AG, Haselünne (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>
Nicholas Cournoyer London	Fondsmanager	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsführer und Gesellschafter Montpellier Capital Advisors</li> </ul>



Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 27,5 (2015/2016: TEUR 28,5) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und

Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

• Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Immobilien AG, Hamburg</li> <li>• Fair Value REIT-AG, München (bis 30.11.2017)</li> <li>• Deutsche Leibrenten AG, Köln</li> <li>• Staramba SE, Berlin</li> <li>• Laurus Property Partner, München</li> </ul>
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO (seit 1. Juli 2017), Berlin	Diplom-Kaufmann	Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO (seit 1. Juli 2017), Berlin	Diplom-Kaufmann (FH)	Keine

Die Bezüge des Vorstandsvorsitzenden belaufen sich für das Geschäftsjahr 2016/2017 auf TEUR 72,0 (2015/2016: TEUR 72,0). Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand keine Anstellungsverträge bestehen. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variablen Vergütungen.

Die Vergütung der beiden weiteren Vorstandsmitglieder betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 zeitanteilig jeweils TEUR 42,5.

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht der DKR verwiesen.

## 6.5. Konzernabschluss

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss zum 31.12. auf. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis stellt die Obotritia Capital KGaA auf.

## 6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2016/2017 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 203,6 (2015/2016: TEUR 125,1) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 121,6 (2015/2016: TEUR 40,0), andere Bestätigungsleistungen von TEUR 81,1 (2015/2016: TEUR 72,1) sowie sonstige Leistungen im Höhe von TEUR 0,9 (2015/2016: TEUR 13,0). Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Erteilung eines Comfort Letters gemäß IDW PS 910 (TEUR 69,8), die Prüfung der Gewinnprognose gemäß IDW PH 9.960.3 (TEUR 8,1) sowie die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30.09.2016 (TEUR 3,2). Aus Nachberechnungen sind TEUR 42 periodenfremde Honorare enthalten.

## 6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Nutzen- und Lastenwechsel am 1. November 2017 sind die erworbenen vier Objekte in Hettstedt, Kelbra, Zeulenroda (Langenwolschendorf) und Schwerte in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Das Investitionsvolumen betrug rund EUR 5,8 Mio., und erwirtschaftet eine annualisierte Miete von rund 0,7 Mio. EUR.

Mit notarieller Beurkundung vom 6. November wurde ein Baumarkt in Finsterwalde (Brandenburg) erworben. Weiterhin wurden mit notariellen Beurkundungen vom 30. November 2017 sieben weitere Einzelhandelsobjekte erworben. Das Investitionsvolumen beträgt rund EUR 15 Mio., die als kurzfristige Kaufpreiszahlungsverpflichtungen bestehen. Die annualisierte Miete des Portfolios beträgt rund 1,5 Mio. EUR. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt voraussichtlich zum 1. Januar 2018.

Fremdkapitalseitig wurde am 30. November eine offene Tranche über EUR 1,3 Mio. bei der Berliner Sparkasse zum Ausbau des Domcenters Greifswald gezogen und ausbezahlt.

Weiterhin hat die DKR am 7. Dezember 2017 den Prozess einer bezugsrechtslosen Bar-kapitalerhöhung unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals über die Ausgabe von bis zu 2.476.028 neuen Inhaberstückaktien gestartet und am 8. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen. Es wurden alle neuen nennwertlosen Stückaktien zu EUR 10 je Stück platziert, wodurch der Gesellschaft Bruttoemissionserlöse von rund EUR 24,8 Mio. zufließen.

## 6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)

Am 5.12.2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären unter [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 8. Dezember 2017



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der

Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie, die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 17. Dezember 2017



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

## Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB a. F. anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2017

sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einzelabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Ab-

schnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
  - den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
  - die Versicherung nach §264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Einzelabschluss und die Versicherung nach §289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht und
  - die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289a HGB a. F.
- Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.
- Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen
- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
  - anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungsle-

gungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftli-

chen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB a.F. anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es

besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. März 2017 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) im Einklang stehen.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Torsten Fechner.

Berlin, den 11. Dezember 2017

### DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

<b>Prof. Dr. Hillebrand</b>	<b>Fechner</b>
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2017 erklärt der Vorstand die Einhaltung der

REIT-Kriterien nach dem REIT Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	31.12.2016	28,3 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10% der Aktien	30.09.2017	—	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75% der Aktiva	30.09.2017	98,1 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2017	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90% des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2017	n/a	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2017	< 0,1 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von mindestens 45 %	30.09.2017	56,1 %	Ja
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2017	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2016 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 27. Juni 2017 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch

den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2018 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG  
Potsdam, 8. Dezember 2017



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

## Finanzkalender

**18.12.2017**

Veröffentlichung des Geschäftsberichts  
2016/2017

**19.12.2017**

Analysten-Telefonkonferenz zum finalen  
Jahresabschluss und zu aktuellen Entwick-  
lungen

**11.01.2018**

Roadshow: Oddo BHF Forum,  
Lyon, Frankreich

**14.02.2018**

Veröffentlichung Zwischenmitteilung  
Q1 2017/2018

**21.02.2018**

12th ODDO BHF German Conference,  
Frankfurt am Main

**08.03.2018**

Hauptversammlung, Berlin

**15.05.2018**

Veröffentlichung Zwischenfinanzbericht  
H1 2017/2018

**14.08.2018**

Veröffentlichung Zwischenmitteilung  
Q3 2017/2018

**18.12.2018**

Veröffentlichung finaler Jahresabschluss/  
Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr  
2017/2018

Der Finanzkalender der Deutsche Konsum  
REIT-AG wird regelmäßig aktualisiert.

Alle Termine finden Sie auf unserer  
Homepage unter [www.deutsche-konsum.de/  
investor-relations/finanzkalender/](http://www.deutsche-konsum.de/investor-relations/finanzkalender/).

**Herausgeber**

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

**Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG

**Geschäftsanschrift**

August-Bebel-Str. 68  
14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76-50  
Telefax +49 (0) 331 74 00 76-520  
E-Mail [info@deutsche-konsum.de](mailto:info@deutsche-konsum.de)

**Redaktionsschluss**

15. Dezember 2017

**Haftungsausschluss**

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.



**Deutsche Konsum REIT-AG**

August-Bebel-Str. 68  
14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 - 50  
Telefax +49 (0) 331 74 00 76 - 520  
E-Mail [info@deutsche-konsum.de](mailto:info@deutsche-konsum.de)