Jahresabschluss (HGB)

1. Oktober 2019 – 30. September 2020

Deutsche
Konsum
REIT-AG

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 30. September 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020
3. Eigenkapitalspiegel
4. Kapitalflussrechnung
5. Anhang

Anlagenspiegel

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019/2020

Inhaltsverzeichnis

1.1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG 2

1.1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur 2

1.1.2 Steuerungssystem 3

1.2 Wirtschaftsbericht 3

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 3

1.2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 4

1.2.3 Geschäftsverlauf 5

1.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 7

1.3 Chancen-und Risikobericht sowie Prognosebericht 10

1.3.1 Chancen- und Risikobericht 10

1.3.2 Prognosebericht 18

1.4 Vergütungsbericht 19

1.5 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung 22

1.6 Übernahmerelevante Angaben nach §289a HGB 22

1.7 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB 24

1.1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter. 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 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 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 2020 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 161 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 900.000 m² und einem Buchwert von EUR 661 Mio.

Gesellschaftsrechtlich besteht die DKR 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 Ankaufsprozessen 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 27,94% 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, für den Zeitraum als Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA, zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

1.1.2 Steuerungssystem

Die Steuerung der DKR erfolgt im Wesentlichen anhand der finanziellen Kennziffern FFO (funds from operations) und Net-LTV (loan to value). Ferner werden die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen und EPRA NAV per share (EPRA net asset value) sowie die Anfangsrendite und den aFFO (adjusted funds from operations) zur Steuerung genutzt. Alle Steuerungskennzahlen basieren auf den Abschlüssen nach den IFRS und werden aus diesen abgeleitet.

Dabei ergeben sich die FFO aus dem Periodenergebnis nach IFRS bereinigt um Abschreibungen, dem Immobilienbewertungsergebnis, dem Veräußerungsergebnis sowie sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen / Erträgen und Einmal- und Sondereffekten. Die aFFO sind die um die vorgenommenen aktivierten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen (Capex) reduzierten FFO. Der Verschuldungsgrad Net-LTV ergibt sich aus dem Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten abzüglich verfügbaren flüssigen Mitteln und cash-nahen Anlagen zu den Immobilienwerten nach IFRS. Der NAV per share entspricht bei der DKR dem bilanziellen Eigenkapital geteilt durch die Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien.

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge WALT (weighted 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.

1.1.3 Forschung und Entwicklung

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

1.2 Wirtschaftsbericht

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Durch die Schwäche in der Industrie und im Welthandel drosselte sich die weltwirtschaftliche Aufwärtsdynamik gegen Ende des Jahres 2019.[1] Infolge der dann einsetzenden Covid-19-Pandemie und daraus resultierenden Lockdowns in vielen Teilen der Welt kam die weltwirtschaftliche Aktivität jedoch abrupt, wenn auch nur vorübergehend, zum Stillstand. Laut einer im September 2020 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) sei die Wirtschaftsleistung durch diesen exogenen Schock im ersten Halbjahr 2020 um insgesamt annähernd 10 % zurückgegangen: Nach einem Rückgang um zunächst 3 % im ersten Quartal 2020 sei die Weltproduktion im zweiten Quartal 2020 um weitere rund 7 % eingebrochen. Nach Aufhebung der strengen Lockdowns im Mai 2020 setzte bis zum Spätsommer 2020 wieder eine Phase der Erholung ein, die für das dritte Quartal 2020 hohe weltwirtschaftliche Zuwachsraten erwarten ließe.[2]

[1] Kieler Konjunkturberichte Nr. 61 (2019/Q4) vom 11. Dezember 2019: Weltkonjunktur im Winter 2019, Seite 2.
[2] Kieler Konjunkturberichte Nr. 69 (2020/Q3) vom 16. September 2020: Weltwirtschaft im Herbst 2020, Seite 3.

Auch auf die Konjunktur in Deutschland wirkte sich die Covid-19-Pandemie aus. Die deutsche Wirtschaft sei dabei in einer Situation getroffen worden, in der sie nach dem Abschwung im vergangenen Jahr gerade im Begriff gewesen war, wieder Tritt zu fassen.[3] Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem ersten Quartal 2020 um 9,7 % gesunken (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Der Einbruch der deutschen Wirtschaft wäre damit deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-4,7 % im ersten Quartal 2009) und somit der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland ab dem Jahr 1970 gewesen. Im ersten Quartal 2020 war die deutsche Wirtschaft bereits um -2,0 % zurückgegangen. Im vierten Quartal 2019 war eine unveränderte Wirtschaftsleistung zu verzeichnen gewesen und im dritten Quartal 2019 war das BIP noch um 0,3 % gestiegen.[4]

Nach dem Einbruch der Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2020 fast überall auf der Welt sei laut Bundesbank zu Beginn des zweiten Halbjahres eine beginnende Erholung der wirtschaftlichen Aktivität zu verzeichnen gewesen. Seitdem Ende April 2020 eine Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen vorgenommen worden war, sei in vielen Ländern eine gewisse Normalisierung eingetreten. Es bestehe dennoch eine große Gefahr von Rückschlägen im weiteren Verlauf der Pandemie. Auch an den internationalen Finanzmärkten hatten im Frühjahr und Sommer 2020 die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie und die umfangreichen Maßnahmen zu ihrer Eindämmung das Geschehen beherrscht.[5]

Gemäß IfW könne mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,5 % im laufenden Jahr und einem Anstieg um 4,8 % im kommenden Jahr gerechnet werden.[6]

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz seitdem 0,00 % beträgt.[7] Damit finden 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.

1.2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt wurde auch im Jahr 2019 trotz einer limitierten Produktverfügbarkeit von Investoren geschätzt, da Deutschland nach wie vor als sicherer Hafen gilt. Demnach wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 83,8 Mrd. erreicht. Davon entfielen auf den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien hierbei rund EUR 67,5 Mrd. Laut einer Studie der Hahn Gruppe stand der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus der Investoren. Robuste Arbeitsmarktdaten, weiter steigende Bürobeschäftigungszahlen und eine stabile Einkommensentwicklung würden hierbei das Fundament für Investments in Gewerbeimmobilien bilden.[8]

Im Jahr 2019 hat der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien laut Jones Lang LaSalle („JLL“) nach drei Jahren rückläufiger Transaktionsvolumina wieder ein Plus von 10 % erzielt und das Jahr mit knapp EUR 11 Mrd. abgeschlossen. Ein Grund für das positive Ergebnis sei das dynamische Abschlussquartal gewesen.[9] Generell waren Fachmarktprodukte wie Fachmärkte, Fachmarktzentren und

[3] Kieler Konjunkturberichte Nr. 65 (2020/Q1) vom 11. März 2020: Deutsche Konjunktur im Frühjahr 2020, Seite 3.
[4] Pressemitteilung Destatis vom 25. August 2020.
[5] Deutsche Bundesbank: Monatsbericht August 2020, Seiten 7-8, 10.
[6] Kieler Konjunkturberichte Nr. 71 (2020/Q3) vom 16. September 2020: Deutsche Wirtschaft im Herbst 2020, Seite 3.
[7] www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 19. Oktober 2020.
[8] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. 15. Ausgabe, Seite 52.
[9] JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland. 2. Halbjahr 2019. Februar 2020, Seite 2.

Supermärkte mit insgesamt 43 % Anteil am Transaktionsvolumen die begehrteste Nutzungsart gewesen. Damit hätte das Segment im Vergleich zum Vorjahr erneut um drei Prozentpunkte zugelegt.[10]

Für den Zeitraum Januar bis September 2020 verzeichnete der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien laut einer Studie von JLL ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von rund EUR 58 Mrd., übertraf damit die Erwartungen und lag sogar leicht über dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis spreche dabei für den deutschen Immobilienmarkt und seine Bedeutung für nationale und internationale Anleger.[11] Dabei belegten Einzelhandelsimmobilien mit 14 % nach Living (33 %) und Büroimmobilien (24 %) den dritten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse. Im Segment Einzelhandel lag laut JLL der Fokus weiterhin auf Fachmärkten, Fachmarktzentren sowie Supermärkten und Discountern, die im wesentlichen lebensmittelgeankert sind.[12]

Die jüngsten Ereignisse hätten letztlich gezeigt, wie krisenresistent die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist. JLL erwartete bereits im April 2020, dass aufgrund der damals bereits erkennbar stark gewachsenen Händlererlöse in diesem Sektor auch die Immobilien profitieren und diese im Jahresverlauf eine entsprechende Nachfrage auf sich ziehen würden.[13]

Auch der Hahn-Report misst mit einem Volumen von EUR 4,4 Mrd. und einem Marktanteil von 44 % im Jahr 2019 Fachmarkttransaktionen[14] als die dominierende Anlageklasse auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland. Dies hätte u.a. daran gelegen, dass lebensmittelgeankerte Objekte weiterhin stark nachgefragt gewesen seien und sich gegenüber dem Onlinehandel weiterhin robust gezeigt hätten.[15] Die zunehmende Attraktivität dieser Assetklasse setzte sich auch im Jahr 2020 fort und war auch gerade vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie nachgefragt. So betrug der Anteil der Fachmarktimmobilien in den ersten drei Monaten des Jahres 2020 rund 57 % des gesamten Investitionsvolumens in der Gruppe der Handelsimmobilien.[16]

Diese Entwicklung unterstreicht die vorausschauende und defensive Strategie der DKR, die bereits seit dem Jahr 2014 derartige lebensmittelgeankerte Nahversorgungsimmobilien mit nichtzyklischen Mietern investiert.

Und auch auf dem Vermietungsmarkt erwiesen sich Nahversorgungsimmobilien als äußerst robust. So habe sich laut JLL der Einzelhandelsvermietungsmarkt trotz Krise zuletzt etwas stabilisieren können, liegt aber dennoch rund 25 % unter dem dem Vorjahresvergleichsergebnis zurück.[17]

1.2.3 Geschäftsverlauf

Stabile Mieteinkünfte während der COVID-19 Pandemie

Das Geschäftsjahr 2019/2020 stand im Zeichen der COVID-19 Pandemie, was im Frühjahr 2020 zeitweise zu einem Lockdown von Ladengeschäften des deutschen Einzelhandels führte. Systemrelevante Einzelhandelsgeschäfte, die zur Versorgung der Bevölkerung dienen, waren davon ausgenommen. Da ein Großteil der Einzelhandelsmieter der DKR aus dem Bereich Nahversorgung / täglicher Bedarf kommt, war die

[10] JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland, ebd., Seite 3.
[11] JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2020. Oktober 2020, Seite 3.
[12] JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2020, ebd., Seiten 5-6.
[13] JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2020, April 2020, Seiten 5-6.
[14] Hahn Gruppe, ebd., Seite 63. Hierzu gehören laut der Studie neben Fachmarkt- und Nahversorgungszentren die verschiedenen Typen von Lebensmittelmärkten wie Discounter oder SB-Warenhaus, aber auch Baumärkte oder Cash & Carry-Märkte.
[15] Hahn Gruppe, ebd., Seiten 63-64.
[16] Hahn Gruppe, ebd., Seite 64.
[17] JLL: Einzelhandelsmarktüberblick, Deutschland, 3. Quartal 2020, Oktober 2020, Seite 2.

DKR vom Lockdown nur in einem geringen Ausmaß betroffen. Es erfolgten lediglich im April 2020 Mieteinbehalte durch nichtsystemrelevante und vom Lockdown betroffene Mieter in Höhe von rund 30% der Gesamtmieten. Seit Aufhebung des großflächigen Lockdowns Ende April 2020 erfolgten wieder fast vollständige Mietzahlungen.

Die einbehaltenen Mieten, die zum Teil gestundet worden sind, entfallen dabei im Wesentlichen auf größere Filialisten, die nach Aufhebung des ersten Lockdowns wieder mit ihrem laufenden Geschäft fortgefahren sind. Insofern erwartet die DKR, dass der wesentliche Teil dieser Einbehalte/Mietstundungen werthaltig ist und im Rahmen der durch die Rechtsprechung festgelegten Rahmen bezahlt wird.

Immobilienportfolio übersteigt die Schwelle von EUR 650 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von 39 erworbenen Objekten mit einem Ankaufsvolumen von rund EUR 158 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 14,8 Mio. Zudem wurden im Geschäftsjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 15,1 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind. Dem stand die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Tegel im Oktober 2019 gegenüber, die zum 1. März 2020 abgegangen ist.
Damit umfasst das am 30. September 2020 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 161 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 661 Mio. und einer Mietfläche von rund 900.000 m² sowie einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 63 Mio.

Zudem wurden weitere Einzelhandelsimmobilien erworben, die erst nach dem 30. September 2020 per Nutzen- und Lastenwechsel auf die DKR übergehen werden. Damit hat die DKR im abgelaufenen Geschäftsjahr 43 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 182 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 17,0 Mio. akquiriert.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 15. Mai 2020 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals durchgeführt. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 18. Mai 2020. Dabei wurden 3.195.944 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 16,00 je Aktie ausgegeben und das Grundkapital hat sich auf EUR 35.155.938,00 erhöht. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 50,3 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet werden.

Emission einer unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe und weitere Darlehensfinanzierungen

Am 10. März 2020 hat die DKR eine unbesicherte Anleihe 2020/2025 mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert (ISIN DE000A2YN124). Das Anleihevolumen beträgt EUR 40 Mio. und wird mit einem Coupon von derzeit 2,75 % p.a. verzinst. Die Anleihe hat eine jederzeitige Rückzahlungsoption.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Pfandbriefbanken über rund EUR 139 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,30 % p.a. und 1,85 % p.a. aufgenommen.

Rating bestätigt

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 27. Februar 2020 sowie am 5. Mai 2020 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

Vorstandsverträge verlängert

Die zuvor bis 30. Juni 2020 datierten Anstellungsverträge für die Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth wurden um weitere drei Jahre bis zum 30. Juni 2023 verlängert.

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu / Dividendenausschüttung von EUR 0,35 je Aktie

Am 5. März 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 0,35 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 11.186 ausgeschüttet. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der Aufsichtsrat um ein Mitglied auf sechs Mitglieder erweitert wird. In der anschließenden Aufsichtsratswahl wurde Frau Cathy Bell-Walker in den Aufsichtsrat berufen.

Kapitalbeschlüsse

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 5. März 2020 Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 4. März 2025 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde des Weiteren unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017 zu Tagesordnungspunkt 8 a) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende 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 der Wandelteilschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert.

1.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 231.198,0 auf TEUR 794.962,4 (Vorjahr: TEUR 563.764,4). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um TEUR 181.800,1 durch Zukäufe (inkl. geleisteter Anzahlungen), denen eine Kapitalerhöhung, die Ausgabe einer unbesicherten Stufenzins-Unternehmensanleihe sowie die Aufnahme weiterer besicherter Darlehen gegenüberstehen. Das Anlagevermögen entspricht somit 85,1% der Aktiva (Vorjahr: 87,7%). Es entfällt zu 99,9% auf Immobilien (Vorjahr: 99,9%).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 49.588,2 auf TEUR 117.326,5 (Vorjahr: TEUR 67.738,3). Die Erhöhung resultiert vor allem aus kurzfristigen zinsbringenden Ausleihungen in Höhe von TEUR

85.549,3 sowie zinstragenden kurzfristigen Anlagen, die in den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 18.769,8 enthalten sind und die damit auch den wesentlichen Teil des Umlaufvermögens darstellen. Weiterhin enthalten sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die als unfertige Leistungen mit TEUR 10.156,2 (Vorjahr: TEUR 9.879,5) ausgewiesen werden sowie die Flüssigen Mittel mit TEUR 209,1 (Vorjahr: TEUR 25.639,3).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 53.800,4 auf TEUR 249.919,7 (Vorjahr: TEUR 196.119,2), was auf die Kapitalerhöhung und das positive Jahresergebnis zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 31,4% (Vorjahr: 34,8%) und hat sich aufgrund der höheren Fremdkapitalaufnahme reduziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 164.385,3 auf TEUR 508.619,9 (Vorjahr: TEUR 344.234,6). Dies resultiert insbesondere aus der Ausgabe der unbesicherten Stufenzins-Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 40.000,0 und der Aufnahme weiterer Bankdarlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 12.915,0 auf TEUR 34.316,0 (Vorjahr: TEUR 21.401,0). Ursächlich hierfür sind insbesondere der Anstieg der kurzfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2019/2020	**2018/2019**
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	35.331,7	26.847,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-264.371,8	-171.934,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	203.609,9	170.585,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-25.430,2	25.498,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**25.639,3**	**140,5**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**209,1**	**25.639,3**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 35.331,7 (Vorjahr: TEUR 26.847,7). Der positive Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren ankaufsbedingten Wachstum des Immobilienbestandes.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -264.371,8 (Vorjahr: TEUR -171.934,4) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Sachanlagen von TEUR -199.855,2 (Vorjahr: TEUR -156.322,9) sowie den Auszahlungen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in Höhe von TEUR -87.409,3 (Vorjahr: TEUR -32.328,0).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 203.609,9 (Vorjahr: TEUR 170.585,5) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 148.730,0 (Vorjahr: TEUR 62.349,5) sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe von TEUR 40.000,0 (Vorjahr: TEUR 70.000,0) sowie in Höhe von TEUR 50.314,5 aus einer Kapitalerhöhung (Vorjahr: 59.872,4). Demgegenüber erfolgten Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR -15.480,5 (Vorjahr: TEUR -10.760,0), Zinszahlungen in Höhe von TEUR -7.879,3 (Vorjahr: -4.728,9) sowie Dividendenausschüttungen in Höhe von -11.185,9 (Vorjahr: -5.992,0).

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Geschäftsjahr 2019/2020 wie folgt entwickelt:

TEUR	**2019/2020**	**2018/2019**
Umsatzerlöse	65.994,8	45.866,6
davon Mieterlöse	56.821,7	42.006,1
davon Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	9.173,2	3.860,5
Bestandsveränderungen	276,6	2.939,1
Sonstige betriebliche Erträge	2.234,5	538,0
Materialaufwand	-26.344,8	-17.203,8
davon Betriebskosten	-14.984,1	-10.328,7
davon Property- / Assetmanagement	-5.273,9	-4.243,4
davon Instandhaltungsaufwendungen	-3.633,6	-2.215,9
davon Sonstige und periodenfremde Aufwendungen	-2.453,1	-415,7
Personalaufwand	-928,3	-887,7
Abschreibungen	-16.790,6	-11.614,4
Betriebliche Aufwendungen	-7.144,0	-4.060,9
EBIT	**17.298,3**	**15.576,9**
Finanzergebnis	-3.447,4	-4.236,4
EBT	**13.850,9**	**11.340,5**
Steuern	-0,4	-0,4
Jahresergebnis	**13.850,5**	**11.340,1**

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 20.128,3 oder 43,9%. Ursache hierfür waren im Wesentlichen weitere Immobilienakquisitionen, wodurch sich das Portfolio um 39 weitere Objekte auf nunmehr 161 Einzelhandelsimmobilien am 30.09.2020 erhöhte. Gleichzeitig stieg die vermietete Fläche um rund 176.000 m² auf rund 900.000 m². Der Nutzen- und Lastenwechsel der Akquisitionen erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr. Dem stand die Veräußerung eines Objektes in Berlin gegenüber, aus dem eine Buchgewinn von rund TEUR 2.055,0 resultierte, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist.

Das Ergebnis im Berichtsjahr erhöhte sich um TEUR 2.510,4 auf TEUR 13.850,9 (Vorjahr: TEUR 11.340,1). Das gestiegene Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die Zukäufe weiterer Immobilien und die dadurch gestiegenen Mieterlöse sowie den Veräußerungsgewinn für ein Objekt beeinflusst. Hingegen erhöhte sich der Materialaufwand um rund TEUR -9.141,1 auf TEUR 26.344,8 (Vorjahr: TEUR -17.203,8) leicht überproportional, was im Wesentlichen an periodenfremden Einmalaufwendungen liegt, die aus Erwerberabrechnungen für größere Bestandsobjekte resultieren (TEUR 1.639), die nunmehr abgeschlossen werden konnten. Weiterhin ergaben sich infolge des höheren Immobilienbestandes auch höhere laufende Abschreibungen. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 1.721,4 auf TEUR 17.298,3.

Der Personalaufwand stieg durch die Einstellung von zusätzlichen Mitarbeitern leicht an. Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen war im Wesentlichen durch die Kosten der Kapitalerhöhung sowie der Ausgabe der unbesicherten Stufenzins-Unternehmensanleihe und die Kosten für Grundschuldbestellungen bedingt. Weiterhin ergaben sich Wertberichtigungen auf COVID-19 bedingte gestundete Mieten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2019/2020 verbesserte sich insgesamt um TEUR 789,0 auf TEUR -3.447,4 (Vorjahr: TEUR -4.236,4), was sich im Wesentlichen aus gestiegenen Zinserträgen aus den kurzfristigen Ausleihungen und zinstragenden Mittelanlagen über die Creditshelf-Plattform ergibt, die die Steigerung der Zinsaufwendungen kompensiert haben.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019/2020 verlief für die DKR erneut sehr positiv. Das Einzelhandelsimmobilienportfolio konnte durch weitere Akquisitionen stark wachsen, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend gewachsen sind. Gleichzeitig konnte die operative Performance des Portfolios (like-for-like) durch Leerstandsreduzierungen, Mietvertragsverlängerungen sowie durch Revitalisierungsmaßnahmen gesteigert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 56,8 Mio. erzielt, wodurch die Vorjahresprognose (EUR 55 Mio. bis EUR 58 Mio.) erreicht worden ist. Infolgedessen wurde entsprechend der Vorjahresprognose eine wesentliche Steigerung des FFO auf EUR 35,0 Mio. erreicht (Vorjahr: EUR 25,0 Mio.).

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die Aufnahme weiterer Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen ein unterproportionaler Anstieg des Zinsaufwandes erreicht werden, was die FFO-Marge positiv beeinflusst hat. Durch die Emission einer unbesicherten Stufenzinsanleihe wurde bei der Fremdkapitalaufnahme der LTV-Zielkorridor von rund 50% leicht überschritten.

Insgesamt wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 13,9 Mio. erzielt. Auf dieser Basis wird der Vorstand der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,40 je Aktie unterbreiten.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 9,9% (30.09.2019: 9,9%) und ist stichtagsbezogen durch die Zukäufe von Objekten mit Leerstandsflächen auf einem vergleichbaren Niveau geblieben. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,4 Jahre (30.09.2019: 5,6 Jahre).

1.3 Chancen-und Risikobericht sowie Prognosebericht

1.3.1 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 Risikomanagementsystem, 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:

Schadenshöhe		Mio. EUR			
	hoch	> 10,0	Mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	5,0 bis 10,0	Mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 5,0	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. Ebenso könnten Einschränkungen aufgrund von politischen Maßnahmen zur Bekämpfung von Pandemien Auswirkungen auf das Geschäfts von Mietern haben und die laufenden Mietzahlungen negativ beeinflussen.

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 erproben große Lebensmitteleinzelhändler und Onlinehandelsplattformen derzeit Lebensmittellieferdienste in Großstädten. 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 weiterhin boomt und weiter expandiert, was sich konkret auch in der Verlängerung einer Vielzahl von Mietverträgen bei der DKR gezeigt hat. Weiterhin sehen wir auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, die sich noch in den Ursprüngen der Entwicklung befinden und im Moment weder profitabel noch ökologisch ausgereift sind. Zudem sind diese Services an den Investitionsstandorten der DKR nicht vorhanden und werden dies voraussichtlich auf absehbare Zeit auch nicht sein.

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 einen 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.

Weiterhin wurde mit dem Erlass zur verpflichtenden Anwendung der neuen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) den Unternehmen die Verantwortung zum Schutz von Userdaten übertragen. Damit einhergehend hat die DKR gespeicherte Daten vor Missbrauch zu schützen bzw. im Falle eines Missbrauchs eine unverzügliche Meldung an die Betroffenen durchzuführen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder bis zu 4% des Jahresumsatzes. Die DKR hat hierfür rechtzeitig einen externen professionellen Datenschutzbeauftragten berufen, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

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 ihrer 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 Ankaufsfinanzierung 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 Änderungen 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.

Zudem bestehen Ausfallrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, wenn die Darlehensnehmer aus wirtschaftlichen Gründen den Kapitaldient nicht leisten. Diesem Risiko wirkt die DKR entgegen, in dem zum einen nur Anlagen zu bestmöglicher Bonität getätigt werden und weiterhin ein laufendes Monitoring der bestehenden Anlagen erfolgt, um sich andeutenden Risiken entgegenzuwirken.

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.

f) Pandemische Risiken

Der Ausbruch und die Verbreitung einer Pandemie kann die Geschäftsfähigkeit und den Geschäftserfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen. So hat die staatliche Intervention zur Bekämpfung des sich seit dem Jahresbeginn 2020 auch in Deutschland ausbreitenden neuartigen SARS-COV-2-Virus zu weitreichenden Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb eines Teils der Einzelhandelsmieter geführt, die aufgrund verordneter Lockdowns sowie der Einhaltung von Abstandsregelungen etc. teilweise deutliche Umsatzausfälle zu verzeichnen hatten. Infolge dessen ist auch eine negative Auswirkung auf die Fähigkeit der Mieter zur Mietzahlung an die DKR nicht ausgeschlossen.

Diesem Risiko ist die DKR nach Auffassung des Vorstandes nur zu einem Teil voll ausgesetzt, da der Großteil der Mieten von als systemrelevant kategorisierten Mietern, wie zum Beispiel dem Lebensmitteleinzelhandel und anderen Händlern des täglichen Bedarfs, stammt. Darüber hinaus begegnet die DKR betroffenen Mietern mit individuellen Stundungsvereinbarungen und teilweisen Mietverzichten für die Zeit der Pandemie mit gleichzeitigen Mietvertragsverlängerungen. Durch das Assetmanagement werden die Mietforderungen fortlaufend überwacht.

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 bankenkonformen 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

Trotz der aktuell unsicheren Marktaussichten und unabschätzbaren Folgen der Corona-Krise stuft der Vorstand die Gesamtrisikolage für die DKR weiterhin als noch gering ein, da das Geschäftsmodell als solches relativ nichtzyklisch ist. Dies bestätigte sich auch während der Phase des Lockdowns. Bei den genannten Einzelrisiken schätzen wir derzeit das Wettbewerbsrisiko sowie die Finanzierungsrisiken aus sich erhöhenden Leitzinsen, gerade auch als mögliche Folge der Stützungsmaßnahmen der Notenbanken und der Bundesregierung in der COVID-19-Pandemie, sowie Risiken aus dem Assetmanagement als mittlere Risiken ein.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Einzelhandelsimmobilien, die sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr ganzjährig im Ergebnis niederschlagen, wird die DKR ihren Cashflow aus der Vermietung weiter deutlich steigern. Weiterhin werden Fremdkapitalneuaufnahmen zu geringeren Zinssätzen zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen.

Weiterhin erwartet der Vorstand, dass die DKR zunehmend als verlässlicher und langfristig orientierter Immobilienpartner des Einzelhandels wahrgenommen wird und sich dadurch sowohl bessere Chancen zur Verlängerung von Mietverträgen als auch Akquisitionsmöglichkeiten für weitere Immobilien ergeben werden. Auch durch die deutlich gestiegene Marktkapitalisierung sowie die regelmäßige Präsenz der DKR auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zum einen eine breitere Ankaufspipeline und zum anderen eine stärkere Beachtung der DKR-Aktie, was zu einer höheren Handelsliquidität führen sollte.

1.3.2 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.

Prognose für das Geschäftsjahr 2020/2021

Die Dynamik des neuen Geschäftsjahrs 2020/2021 wird erwartungsgemäß weiterhin durch die Corona-Pandemie bestimmt werden. Dennoch gehen wir nach wie vor davon aus, dass die DKR mit ihrem Geschäftsmodell auch bei einem weiteren Fortbestehen der Krise nicht schwerer betroffen sein wird als während der ersten Welle. Dennoch sind nachteilige Auswirkungen auf die DKR sowie den Immobiliensektor insgesamt durch staatliche Interventionen zur Unterstützung der Mieter nicht ausgeschlossen.

Dennoch liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2020/2021 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite weiterhin durch marktgerechte Darlehensneuaufnahmen sowie Kapitalmaßnahmen

in maßvollem Umfang unterlegt werden. Dabei wird ein LTV von rund 50% angestrebt.

Unter der Voraussetzung eines ähnlich starken Wachstums durch Akquisitionen sowie keiner weiteren negativen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie, erwartet der Vorstand auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 70 Mio. bis EUR 74 Mio. sowie damit korrespondierend einen wesentlichen Anstieg des FFO zu erreichen.

1.4 Vergütungsbericht

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 5 zuzüglich der Prämien für eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung). Der Stellvertreter des Vorsitzenden erhält das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2-Fache.

Ausschüsse wurden nicht gegründet und Sitzungsgelder werden nicht gewährt. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 36,3 (2018/2019: TEUR 32,5) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	**2019/2020 (TEUR)**	**2018/2019 (TEUR)**
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender)	10,0	10,0
Achim Betz (Erster stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Kristian Schmidt-Garve (Zweiter Stellvertretender Vorsitzender seit 05. März 2020)	6,3	5,0
Johannes C.G. (Hank) Boot	5,0	5,0
Nicholas Cournoyer	5,0	5,0
Cathy Bell-Walker (seit 05. März 2020)	2,5	n/a
Gesamt	**36,3**	**32,5**

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem
Die Vorstände der DKR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung in bar, die sich an kurzfristigen und langfristigen Zielen orientiert. Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti ist von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhält eine pauschale Jahresvergütung von rund TEUR 71. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände Dienstwagen und Fahrkarten, die als geldwerter Vorteil versteuert werden. Außerdem werden Zuschüsse zur Rentenversicherung gezahlt. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung gibt es ein Vergütungssystem, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, welches kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet. Nur in Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung

einzelner Kriterien verändern. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap). Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control"), d.h. wenn ein oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre mindestens 30% der Stimmrechte an der DKR erwerben, stehen den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer zweimonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe der gemäß dem Dienstvertrag ausstehenden Vergütung, jedoch maximal 150% des Abfindungs-Cap.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2019/2020

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Oktober 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 8. März 2018 eine Neuregelung beschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2017/2018 gültig ist. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Dezember 2019 wurde die variable Vorstandsvergütung in ihrer Zielgewichtung auf den Schwerpunkt FFO-Wachstum ausgerichtet sowie die erreichbare variable Vergütung aufgrund der gewachsenen Unternehmensgröße angehoben.

Demnach werden für die variable Vorstandsvergütung folgende gleichgewichtete Ziele zugrunde gelegt:

- Erhöhung des Aktienkurses um 20% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende),
- Erhöhung des EPRA NAV je Aktie um 20% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende),
- Erhöhung des FFO je Aktie um 25% (Vorjahr 20%) im Geschäftsjahr.

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine variable Vergütung von TEUR 125 (Vorjahr TEUR 100) je Vorstandsmitglied festgelegt. Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 187,5 („Cap").

Die sich ergebende variable Vergütung teilt sich anschließend zu gleichen Teilen auf in

- eine kurzfristige Vergütungskomponente STI („Short Term Incentive"), die mit Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat sofort auszahlbar wird, und
- eine langfristige Vergütungskomponente LTI („Long Term Incentive"), die erst nach dem Ablauf zwei weiterer Geschäftsjahre zur Auszahlung gelangt, soweit in den Folgejahren eine Mindestzielerreichung von 30% erreicht wird. Anderenfalls entfällt der Auszahlungsanspruch.

Die Werte werden im Vergleich zum Vorjahr bezogen auf den VWAP (September) bzw. zum Stichtag 30. September (NAV) bzw. dem Vorjahresvergleichszeitraum (FFO) errechnet und basieren auf dem IFRS-Abschluss.

Eine Auszahlung des LTI in Form von DKR-Aktien behält sich der Aufsichtsrat vor.

Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2019/2020

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 467,6 (2018/2019: TEUR 487,8). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen und Vorschüsse enthalten, belaufen sich auf TEUR 414,0 (2018/2019: TEUR 518,8).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2019/2020 wie folgt dar:

in TEUR	**Rolf Elgeti**		**Alexander Kroth**				**Christian Hellmuth**			
	CEO		**CIO**				**CFO**			
	2018/2019	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2019/2020	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2019/2020	2019/2020
	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)
Gewährte Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120	120	120	120	120	120	120
Nebenleistungen	0	0	18,1	18,3	18,3	18,3	8,4	7,4	7,4	7,4
Summe	**71,3**	**71,3**	**138,1**	**138,3**	**138,3**	**138,3**	**128,4**	**127,4**	**127,4**	**127,4**
STI	0	0	75	32,6	0	93,7	75	32,6	0	93,7
LTI	0	0	75	32,7	0	93,8	75	32,7	0	93,8
Summe	**0**	**0**	**150**	**65,3**	**0**	**187,5**	**150**	**65,3**	**0**	**187,5**
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**288,1**	**203,6**	**138,3**	**325,8**	**278,4**	**192,7**	**127,4**	**314,9**
Bezogene Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120			120	120		
Nebenleistungen	0	0	18,1	18,3			8,4	7,4		
Summe	**71,3**	**71,3**	**138,1**	**138,3**			**128,4**	**127,4**		
STI	0	0	54	75			127	2		
LTI	0	0	0	0			0	0		
Summe	**0**	**0**	**54**	**75**			**127**	**2**		
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**192,1**	**213,3**			**255,4**	**129,4**		

Für die oben genannten variablen Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 237,1 gebildet, die sich wie folgt auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti TEUR 0,0
Herr Alexander Kroth TEUR 118,5
Herr Christian Hellmuth TEUR 118,5

1.5 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2019/2020 ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DKR, für die Zeit in der die DKR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen war, 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 vorstehenden 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."

1.6 Übernahmerelevante Angaben nach §289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 35.155.938 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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020, eingetragen im Handelsregister am 17. April 2020, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. März 2025 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I). Davon wurden mit Kapitalerhöhung vom 15. Mai 2020 bereits EUR 3.195.944,00 in Anspruch genommen. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise nach Maßgabe des Beschlusses auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2019/1 wurde

aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 21. März 2019 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 4. März 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie 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. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. März 2019) um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende 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 der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen 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.

1.7 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 02. Dezember 2020 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-konsum.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance zugänglich gemacht.

Broderstorf, 7. Dezember 2020
Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti	Alexander Kroth	Christian Hellmuth
CEO	CIO	CFO

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2020

AKTIVA		30.09.2020	30.09.2019
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		**149,00**	1.050,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	660.633.354,65		494.350.315,61
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	6.943,00		5.861,60
2. geleistete Anzahlungen	15.533.663,45	**676.173.961,10**	16.631,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		**10.156.187,86**	9.879.546,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.642.165,57		1.957.445,19
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.549.266,25		13.203.409,49
3. sonstige Vermögensgegenstände	18.769.793,38	**106.961.225,20**	17.058.654,11
III. Guthaben bei Kreditinstituten		**209.136,27**	25.639.271,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.461.722,82**	1.652.167,32
Summe Aktiva		**794.962.382,25**	**563.764.352,39**

PASSIVA		30.09.2020	30.09.2019
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	35.155.938,00		31.959.944,00
II. Kapitalrücklage	200.699.268,32		152.759.358,32
III. Bilanzgewinn	14.064.457,81	**249.919.664,13**	11.399.940,70
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		**2.105.745,59**	2.009.574,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen davon konvertibel Euro 37.000.000,00 (Vorjahr Euro 37.000.000,00)	188.738.810,48		148.124.015,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	341.019.655,10		207.770.172,77
3. erhaltene Anzahlungen	7.556.033,02		7.858.040,46
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.985.624,51		970.136,84
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.635.759,22	**542.935.882,33**	913.169,20
- davon aus Steuern Euro 13.025,34 (Vorjahr Euro 43.554,61)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (Vorjahr Euro 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.090,20**	0,00
Summe Passiva		**794.962.382,25**	**563.764.352,39**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2019 bis 30.09.2020

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	**Geschäftsjahr Euro**	**Vorjahr Euro**
1. Umsatzerlöse		65.994.833,75	45.866.570,38
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		276.641,44	2.939.088,80
3. sonstige betriebliche Erträge		2.234.496,13	538.017,41
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		26.344.828,09	17.203.768,37
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	827.174,38		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	101.114,71	928.289,09	887.670,26
-davon für Altersversorgung EUR 996,75 (EUR 0,00)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlage-vermögens und Sachanlagen		16.790.558,21	11.614.437,03
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		7.143.965,67	4.060.904,03
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.157.478,05	1.368.862,46
-davon aus verbundene Unternehmen Euro 4.015.064,94 (Euro 482.131,70)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.604.893,80	5.605.226,90
-davon an verbundene Unternehmen Euro 6.282,04 (Euro 117.264,65)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	62,16
11. Ergebnis nach Steuern		**13.850.914,51**	**11.340.470,30**
12. sonstige Steuern		417,00	391,40
13. Jahresüberschuss		**13.850.497,51**	**11.340.078,90**
14.Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		213.960,30	59.861,80
15. Bilanzgewinn		**14.064.457,81**	**11.399.940,70**

Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2018	**27.236.313,00**	**96.523.048,32**	**0,00**	**6.051.850,60**	**129.811.211,92**
Periodenergebnis				11.340.078,90	11.340.078,90
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	4.723.631,00	56.236.310,00			60.959.941,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln					0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen					0,00
Ausgabe von Wandelanleihen					0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung					0,00
Rückkauf Wandelanleihe					0,00
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)					0,00
Dividenden/ Ausschüttung				-5.991.988,80	-5.991.988,80
Stand 30.09.2019	**31.959.944,00**	**152.759.358,32**	**0,00**	**11.399.940,70**	**196.119.243,02**
Stand 01.10.2019	**31.959.944,00**	**152.759.358,32**	**0,00**	**11.399.940,70**	**196.119.243,02**
Periodenergebnis				13.850.497,51	13.850.497,51
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	3.195.994,00	47.939.910,00			51.135.904,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln					0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen					0,00
Ausgabe von Wandelanleihen					0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung					0,00
Rückkauf Wandelanleihe					0,00
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)					0,00
Dividenden/ Ausschüttung				-11.185.980,40	-11.185.980,40
Stand 30.09.2020	**35.155.938,00**	**200.699.268,32**	**0,00**	**14.064.457,81**	**249.919.664,13**

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	Angaben in TEUR	2019/2020	2018/2019
	Jahresergebnis	13.850,5	11.340,1
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.447,4	4.236,4
+/-	Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	16.790,6	11.614,4
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.739,5	123,3
-/+	Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0
+	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	821,4	1.087,5
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-2.054,4	-372,7
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	96,2	-37,1
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	0,1
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	0,0
+	Erhaltene Ertragssteuern	0,0	0,0
-	Gezahlte Ertragssteuern	0,0	0,0
-	Sonstige Beteiligungserträge	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	-1.092,2	-4.262,8
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.732,7	3.118,7
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**35.331,7**	**26.847,7**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	4.164,9	975,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-199.855,2	-156.322,9
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	17.682,3	14.740,1
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-87.409,3	-32.328,0
+	Erhaltene Zinsen	1.045,5	1.001,3
+	Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-264.371,8**	**-171.934,4**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	51.135,9	60.959,9
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-821,4	-1.087,5
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	40.000,0	70.000,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-635,2	-88,9
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	148.730,0	62.349,5
-	Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-253,7	-66,6
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-15.480,5	-10.760,0
-	Gezahlte Zinsen	-7.879,3	-4.728,9
-	Gezahlte Dividenden	-11.185,9	-5.992,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**203.609,9**	**170.585,5**
	Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-25.430,2	25.498,8
	Liquide Mittel am Anfang der Periode	25.639,3	140,5
	Liquide Mittel am Ende der Periode	**209,1**	**25.639,3**

ANHANG zum Jahresabschluss zum 30.09.2020

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft mit Sitz in Broderstorf (Geschäftsanschrift: August-Bebel-Str. 68, 14482 Potsdam), ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nr. HRB 13072 eingetragen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 23.12.2014 ist die Deutsche Konsum REIT-AG („die Gesellschaft") seit dem 15.12.2015 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 13.01.2016. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR).

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i.S.d. § 264d HGB. Sie ist eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.
Die Gesellschaft ist zum 30.09.2020 ein Tochterunternehmen der Obotritia KGaA. Somit werden die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia KGaA zum Bilanzstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Oktober bis zum 30. September, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2019 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2018 bis 30. September 2019 dienen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Folgenden erläuterten Änderungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibung vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Beachtung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.
Für Gebäude wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zu Grunde gelegt. Ausnahmen bilden drei Objekte, bei denen eine Nutzungsdauer von 15, 10 bzw. 6 Jahren angesetzt wurde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr fielen keine derartigen Abschreibungen an.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 10.156,2 (Vj.: TEUR 9.879,6) ausgewiesen. Bei der Bewertung wurden Umlageausfallwagnisse berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei den Mietforderungen findet eine Beurteilung anhand der Altersstruktur statt, der eine separate Betrachtung für wesentliche Forderungen vorgelagert ist. Dabei werden wesentliche Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen. Durch die separate Betrachtung der wesentlichen Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen auf die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Im Berichtsjahr wurde bei den sonstigen Vermögensgegenständen, für die Darlehen der Creditshelf Service GmbH, Einzel- und Pauschalwertberichtigungen an Hand des Ausfallrisikos gebildet. Bei den innerhalb des Aufstellungszeitraumes veräußerten Darlehen wurde keine Wertberichtigung zum Stichtag gebildet.

In der Berichtsperiode wurde vom Wahlrecht, sämtliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen offenzulegen, wie im Vorjahr Gebrauch gemacht. Dies dient dem einheitlichen Ausweis mit den Anhangangaben nach den International Financial Reporting Standards.

Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen von TEUR 36,0 (Vj.: TEUR 62,0) wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Geschäftsjahr als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit hinreichend objektive Hinweise für ihren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Aufgrund des im Januar 2016 erlangten REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab den 1. Januar 2016 bedeutet, werden zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 0,1).

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten ausgegebene Darlehen mit TEUR 13.659,0, die eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren haben. Davon sind TEUR 11.232,0 kurzfristig und TEUR 2.427,0 in ein bis fünf Jahren fällig.

Des Weiteren sind in den Forderungen aus verbundenen Unternehmen langfristige Darlehen enthalten i.H.v. TEUR 1.966,0 die eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren haben. Die Weiteren enthaltenen Forderungen sind kurzfristig.

Weiterhin sind Instandhaltungsrücklagen mit TEUR 2.282,0 (VJ.: TEUR 1.861,3) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 452,9 (Vj.: TEUR 557,4) die Aktivierung des Disagios aus dem tatsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihe und dem rechnerisch ermittelten Betrag einer entsprechenden Schuldverschreibung ohne Options- oder Rücktauschrecht. Das Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihe abgeschrieben. Außerdem beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 408,8 (Vj.: TEUR 504,7), sowie die Aktivierung von Entgelten im Zusammenhang mit der Begebung der Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 117,1 (Vj.: TEUR 121,6). Die Bearbeitungsentgelte und die aktivierten Kosten der Unternehmensanleihe werden linear über die jeweiligen Laufzeiten abgeschrieben.
Des Weiteren beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten bereits gezahlte Versicherungsbeiträge für das IV. Quartal 2020 in Höhe von TEUR 337,8 (Vj.: TEUR 289,7).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. September 2020 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 31.959,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je 1,00 EUR.

Mit einer bezugsrechtslosen Kapitalerhöhung am 18. Mai 2020 (Handelsregistereintragung) hat die Deutsche Konsum das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 3.195.994 auf EUR 35.155.938,00 erhöht.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020, eingetragen im Handelsregister am 17. April 2020, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 4. März 2025 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2019/I wurde aufgehoben.

Durch eine Kapitalerhöhung vom 15. Mai 2020 wurde das Genehmigte Kapital teilweise in Anspruch genommen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 18. Mai 2020 wurde das Grundkapital von EUR 31.959.944 um EUR 3.195.944 auf EUR 35.155.938 erhöht. Dazu wurden 3.195.994 neue, auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 ausgegeben. Die Platzierung erfolgte zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 16,00 je Aktie, woraus ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 51,1 Mio. resultierte.

Das verbleibende Genehmigte Kapital 2020/I beträgt damit EUR 12.784.028,00.

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 21. März 2019 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 4. März 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie 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. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. März 2019) um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende 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 der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Durch Hauptversammlungsbeschlüsse stehen dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats folgende

Befugnisse zur Ausgabe neuer Aktien zur Verfügung:

	Beschluss der Hauptversammlung	anwendbar bis	Betrag in TEUR
Genehmigtes Kapital 2020/I	05.03.2020	04.03.2021	12.784,0
Bedingtes Kapital I	21.03.2019	-	7.980,0
Bedingtes Kapital II	05.03.2020	-	8.000,0

Die Kapitalrücklage veränderte sich um TEUR 47.939,9 von TEUR 152.759,4 auf TEUR 200.699,3. Die Veränderung resultiert aus Einstellungen aus den Kapitalerhöhungen.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 260,0 (Vj.: TEUR 220,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 563,5 (Vj.: TEUR 563,5) sowie sonstige Rückstellungen von TEUR1.278,7 (Vj.: TEUR 1.222,6).

Verbindlichkeiten		Restlaufzeit			
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Besichert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	188.738,8 (148.124,0)	0,0 (0,0)	188.738,8 (148.124,0)	0,0 (0,0)	40.000,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	341.019,7 (207.770,2)	21.138,6 (11.659,6)	242.468,6 (157.719,8)	77.412,5 (38.390,8)	331.019,7 (207.770,2)
Erhaltene Anzahlungen	7.556,0 (7.858,0)	7.556,0 (7.858,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.985,6 (970,1)	3.985,6 (970,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.635,8 (913,2)	1.635,8 (913,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	542.935,9 (365.635,5)	**34.316,0 (21.400,9)**	**431.207,4 (305.843,8)**	**77.412,5 (38.390,8)**	**381.019,7 (317.770,2)**

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Am 10. März 2020 hat die Gesellschaft eine unbesicherte Stufenzinsanleihe von 400 Stück mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 40.000,0. Die Schuldverschreibung wird mit 2,75 % p. a. und ab dem 10.03.2022 mit 4,00 % verzinst. Sie hat eine Laufzeit bis zum 10. März 2025. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 31. März.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch mehrere selbstschuldnerische Bürgschaften sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Kautionsgeldern der Mieter in Höhe von TEUR 637,6 (Vj.: TEUR 399,9). Diesen stehen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2019-30.09.2020	01.10.2018-30.09.2019
	Euro	Euro
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	13.850.497,51	11.340.078,90
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	213.960,30	59.861,80
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust /Bilanzgewinn	14.064.457,81	11.399.940,70

Im Geschäftsjahr 2019/2020 gab es periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 1.638,9, die im wesentlichen Betriebskosten beinhalten. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gab es nicht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß REITG hat die Gesellschaft mindestens 90% ihres Jahresüberschusses abzüglich etwaiger Verlustvorträge an ihre Aktionäre auszuschütten.
Dementsprechend plant der Vorstand auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2019/2020 einen Dividendenvorschlag von EUR 0,40 je Aktie (entspricht TEUR 14.062,4), der sich aus dem Jahresüberschuss sowie der teilweisen Entnahme aus dem Gewinnvortrag speist. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 499,6 (Vj.: TEUR 440,9) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.398,1 (Vj.: TEUR 1.175,4) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Des Weiteren besteht ein Verwaltervertrag mit der Arnold Hertz & Co. Rostock GmbH über die Immobilie in Schwedt. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 61,7 (Vj.: TEUR 69,9) angefallen. Die Vertragslaufzeit endet am 31.12.2020. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Es besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen TEUR 2.950,1 (Vj.: TEUR 2.121,9). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, jeweils beginnend mit Nutzen- und Lastenwechsel.

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 581,2 (Vj.: TEUR 551,3) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 37,5 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem jährlichen Aufwand von TEUR 33,9 (Vj.: TEUR 27,8) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 9,1 Jahren.

Weiterhin bestehen aus einem Konsortialvertrag für verschiedene Objekte zukünftige Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 7.728,0.

Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 4,5 Vollzeitkräfte als Hausmeister (Vj.: 3,5), 1,0 Vollzeit-Immobilien-Assistenten (Vj.: 0,75), 0,75 Vollzeitkräfte als Reinigungskraft (Vj.: 0,75), 1,25 Vollzeit-Investment-Analysten (Vj.: 0,0), 0,25 Vollzeitkräfte als Büroverwalter (Vj.: 0,0) sowie 0,25 Vollzeit-Studenten (Vj.: 0,0). Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 1,0 Teilzeitkräfte als IR-Managerin (Vj.: 1,0), 4,5 Teilzeitkräfte als Hausmeister (Vj.: 4,0), 0,75 Teilzeitkräfte als Reinigungskraft (Vj.: 0,75), 0,0 Teilzeitkräfte als Objektverwalter (Vj.: 0,5) und 0,75 Praktikanten (Vj.: 1,25) beschäftigt.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 122,2 (Vj.: TEUR 134,2) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 118,0 (Vj.: TEUR 128,0), andere Bestätigungsleistungen von TEUR 4,2 (Vj.: TEUR 0,0) sowie sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 6,2). Aus Nachberechnungen sind TEUR 12,2 (Vj.: TEUR 28,0) periodenfremde Honorare enthalten.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2019 / 2020:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 5. März 2020.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner), BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart (Managing Partner)	• Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • NeXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses
Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit 5. März 2020.	Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München	• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) • Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit 5. März 2020.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), London	• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied seit 6. März 2020), börsennotiert
Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London	• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	Treuhänder Montpelier Foundation Limited, London	• Keine

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 36,3 (Vj.: TEUR 32,5) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Vorstand

Der Vorstand und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2019/2020 stellen sich wie folgt dar:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer (CEO)	• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender)

		• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats) • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses
Alexander Kroth	Chief Investment Officer (CIO)	• Keine
Christian Hellmuth	Chief Financial Officer (CFO)	• Keine

Für Einzelheiten zur Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht der Deutschen Konsum REIT-AG verwiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse (Vj.: TEUR 73,0) an Vorstandsmitglieder gezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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 Vorstandsvorsitzenden wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 499,6 (Vj.: TEUR 440,9) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Weiterhin bestehen Darlehen in Höhe von TEUR 4.352,0 gegenüber einem verbundenen Unternehmen mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren.

Der Jahresabschluss 2019/2020 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 29.01.2015, 30.06.2016 sowie 01.12.2016 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie von 25 Mio. Euro gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft 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 berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart.
Mit Datum vom 30.04.2015 wurde ein weiterer Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft nun auch der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen in Höhe von TEUR 10.000 zur Verfügung stellen kann. Mit Nachtrag vom 28.11.2018, 01.12.2019 und 01.05.2020 wurde der Rahmen des Darlehens auf TEUR 95.000 erhöht. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2025

Zum Stichtag 30.09.2020 bestand eine Forderung in Höhe von TEUR 81.197,3 (Vj.: TEUR 13.203,4). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurden Zinserträge von TEUR 3.690,8 (Vj.: TEUR 482,1) und Zinsaufwendungen von TEUR 6,3 (Vj.: TEUR 117,3) erzielt.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.398,1 (Vj.: TEUR 1.175,4) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen TEUR 2.950,1 (Vj.: TEUR 2.121,9). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend jeweils ab dem Nutzenlastenwechsel der einzelnen Objekte.

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft Photovoltaikanlagen an die Diana Contracting GmbH für TEUR 80,0 veräußert und einen Veräußerungsgewinn von TEUR 1,5 erzielt. Darüber hinaus vermietet die Deutsche Konsum Dachflächen an die Diana Contracting GmbH, woraus Mieterlöse in Höhe von TEUR 1,8 resultieren. Die Forderungen gegenüber sonstigen nahestehende Unternehmen im Vorjahr betreffen Forderungen gegenüber der Diana Contracting GmbH.

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in Höhe von TEUR 22.105 (Vj.: TEUR 19.210,0) in den Erwerb von Darlehen von der Creditshelf Service GmbH, Frankfurt, angelegt. Die Obotritia Capital KGaA hält Anteile in Höhe von 46,66 % an der Creditshelf AG, sodass diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf Service GmbH, als nahestehende Person einzustufen sind. Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 2.343,1 (Vj.: TEUR 789,1) zurück an die Creditshelf verkauft. Darüber hinaus haben einige Darlehensnehmer in Anbetracht der Corona-Pandemie Überbrückungskredite in Höhe von TEUR 2.424,1 in Anspruch genommen, die für Tilgungen der bestehenden Darlehen in den nachfolgenden Monaten direkt an die Gesellschaft überwiesen wurden. Die im Voraus an die Gesellschaft gezahlten zukünftigen Raten wurden als erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat Creditshelf von der DKR TEUR 247,6 (Vj.: TEUR 103,0) erhalten.

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
gegen Mutterunternehmen	81.197,3	13.203,4
gegen andere verbundene Unternehmen	4.352,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände		
sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	0,4

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.

Mitteilung gem. § 33 Abs. 1 und 2 WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Die Rocket Internet SE hat uns am 17.06.2020 mitgeteilt, dass sie die Meldeschwelle von 3% überschritten hat und am 10.06.2020 über einen Stimmrechtsanteil von 3,36% verfügte (das entspricht 1.182.500 Stimmrechten).

Die Massachusetts Financial Services Company hat uns am 22.05.2020 mitgeteilt, dass der MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable die Meldeschwelle von 3% überschritten hat und

am 18.05.2020 über einen Stimmrechtsanteil von 5,24% verfügte (das entspricht 1.840.710 Stimmrechten).

Herr Rolf Elgeti hat uns am 19.05.2020 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 18.05.2020 auf 28,47% (das entspricht 10.008.163 Stimmrechten) geändert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt:

- Obotritia Capital KGaA
- Obotritia Alpha Invest GmbH
- Obotritia Gamma Invest GmbH
- Babelsberger Beteiligungs GmbH
- Försterweg Beteiligungs GmbH

Herr Dr. Dirk Markus hat uns am 17.02.2020 mitgeteilt, dass die Lotus AG, Grünwald, die Meldeschwelle von 4% unterschritten hat und am 13.02.2020 über einen Stimmrechtsanteil von 2,48% verfügte (das entspricht 792.455 Stimmrechten).

Herr Gert Purkert hat uns am 24.10.2019 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 3% unterschritten hat und am 23.10.2019 über einen Stimmrechtsanteil von 2,91% verfügte (das entspricht 929.659 Stimmrechten).

Corporate Governance Codex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)

Am 15. September 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben sowie am 2. Dezember 2020 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (http:// www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notariellen Beurkundungen im Oktober und November 2020 wurden insgesamt fünf weitere Einzelhandelsimmobilien erworben.
Diese umfassen fünf lebensmittelgeankerte Objekte in Neu-Anspach (Hessen), Mölln (Schleswig-Holstein), Blankenstein (Thüringen) und Wrestedt (Niedersachsen) sowie Freital (Sachsen).

Das Investitionsvolumen für diese Objekte beträgt rund 14,3 Mio. EUR, die als kurzfristige Kaufpreiszahlungsverpflichtungen bestehen. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund 1,3 Mio. EUR. Der Nutzen- und Lastenwechsel aller Objekte erfolgt voraussichtlich zwischen dem 1. Januar 2021 und 1. März 2021.

Weiterhin hat die DKR mit Datum vom 4. Dezember 2020 einen Kaufvertrag mit der Creditshelf Service GmbH über den Verkauf einzelner Darlehen abgeschlossen. Der Kaufpreis entspricht dem ausstehenden Nominalbetrag der Darlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen mit Wertfeststellungstichtag 30.09.2020 und beträgt TEUR6.669,3.

Potsdam, den 7. Dezember 2020

Rolf Elgeti	Alexander Kroth	Christian Hellmuth
Vorstandsvorsitzender	Vorstand (CIO)	Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2020 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, den 7. Dezember 2020

Rolf Elgeti	Alexander Kroth	Christian Hellmuth
Vorstandsvorsitzender	Vorstand (CIO)	Vorstand (CFO)

Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2019/2020					Abschreibungen 2019/2020					Buchwerte 2019/2020	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.10.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2020	Abschreibungen (kumuliert bis 01.10.2019)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2020	Buchwert 30.09.2020	Buchwert 30.09.2019
I. Immatrielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.504,15	0,00	0,00	0,00	4.504,15	3.454,15	901,00	0,00	0,00	4.355,15	149,00	1.050,00
Immatrielle Vermögensgegenstände	**4.504,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.504,15**	**3.454,15**	**901,00**	**0,00**	**0,00**	**4.355,15**	**149,00**	**1.050,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	526.952.693,51	16.255.839,66	-2.212.170,42	168.933.966,47	709.930.329,22	32.602.377,90	16.788.428,59	-93.831,92	0,00	49.296.974,57	660.633.354,65	494.350.315,61
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	6.578,05	4.543,62	-2.233,60	0,00	8.888,07	716,45	1.228,62	0,00	0,00	1.945,07	6.943,00	5.861,60
3. geleistete Anzahlungen	16.631,50	186.515.623,19	-2.064.624,77	-168.933.966,47	15.533.663,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.533.663,45	16.631,50
Sachanlagen	**526.975.903,06**	**202.776.006,47**	**-4.279.028,79**	**0,00**	**725.472.880,74**	**32.603.094,35**	**16.789.657,21**	**-93.831,92**	**0,00**	**49.298.919,64**	**676.173.961,10**	**494.372.808,71**
Gesamtsumme Konzern Anlagevermögen	**526.980.407,21**	**202.776.006,47**	**-4.279.028,79**	**0,00**	**725.477.384,89**	**32.606.548,50**	**16.790.558,21**	**-93.831,92**	**0,00**	**49.303.274,79**	**676.174.110,10**	**494.373.858,71**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG - bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie den Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses 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 Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Deutsche Konsum REIT-AG bewertet die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Grundstücke und Gebäude sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der beizulegende Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch einen unabhängigen Gutachter, der für die Immobilien Bewertungsgutachten erstellt. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessensspielräumen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts führen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der jeweils beizulegende Wert dauerhaft unter dem ausgewiesenen Buchwert liegt.

Prüferisches Vorgehen

Für den gesamten Immobilienbestand werden die beizulegenden Werte der Immobilien durch einen unabhängigen Sachverständigen über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren ermittelt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität sowie der Unabhängigkeit des von der Deutsche Konsum REIT-AG beauftragten externen Gutachters überzeugt.

Darüber hinaus umfassten unsere Prüfungshandlungen insbesondere die Beurteilung des in den Gutachten angewandten Bewertungsverfahrens im Hinblick darauf, ob dieses dem Bewertungsanlass entsprechend sachgerecht ausgewählt wurde. Ferner haben wir für - teilweise unter Risikogesichtspunkten - bewusst ausgewählte Wertermittlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen und die Ableitung sowie Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

Weiter haben wir in Einzelfällen die Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die ermittelten Marktwerte vollständig mit den Buchwerten verglichen.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Immobilien und ihren Wertansatz in der Bilanz ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, sowie den Lagebericht, Kapitel „Bestands- und Bewertungsrisiken“.

Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Zur Berücksichtigung von Verlusten durch Ausfälle von Forderungen wird durch die Deutsche Konsum REIT-AG Risikovorsorge in Form von Wertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2019/2020 sind die Forderungen gegenüber Mietern und aus erworbenen Darlehen im Verhältnis zum Geschäftsjahr 2018/2019 erheblich angestiegen. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner auch in Hinblick auf Folgen der Corona-Pandemie und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund des Anstiegs der Forderungen und den darauf gebildeten Wertberichtigungen haben diese einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG. Zudem bestehen bei der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG erhebliche Ermessensspielräume.

Vor diesem Hintergrund war der Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung bedeutsam.

Prüferisches Vorgehen

Um die Angemessen der gebildeten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

- das Verfahren und die diesem zugrundliegenden Annahmen zur Bildung der Wertberichtigungen untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Wertberichtigungen rechnerisch nachvollzogen und
- die gebildeten Wertberichtungen anhand der eingetreten tatsächlichen Forderungsausfälle im Geschäftsjahr beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bildung der Wertberichtigungen und ihrem Ansatz in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Einfluss der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf“, „Ertragslage“ und „Finanzwirtschaftliche Risiken“.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses 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 Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. März 2020 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. August 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Frau Susanne Kalbow.

Berlin, den 7. Dezember 2020

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand	Kalbow
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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 ir@deutsche-konsum.de
Web www.deutsche-konsum.de