Deutsche Konsum REIT-AG

Deutsche Konsum REIT-AG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017/2018 (HGB)

1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Lagebericht

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 30. September 2018
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018
3. Kapitalflussrechnung
4. Eigenkapitalspiegel
5. Anhang

Anlagenspiegel

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017/2018

Inhaltsverzeichnis

1.1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG 2

1.1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur 2

1.1.2 Struktur und Steuerungssystem 3

1.2 Wirtschaftsbericht 3

1.2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 3

1.2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 3

1.2.3 Geschäftsverlauf 5

1.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 6

1.3 Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht 9

1.3.1 Chancen- und Risikobericht 9

1.3.2 Prognosebericht 17

1.4 Vergütungsbericht 17

1.5 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung 20

1.6 Übernahmerelevante Angaben nach §289a Abs. 1 HGB 20

1.7 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB 22

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 2018 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 90 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 518.000 m² und einem Buchwert von EUR 332 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 31% 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 Struktur und 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 (EPRA net asset value) sowie die Anfangsrendite und den aFFO (adjusted funds from operations) zur Steuerung genutzt.

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

Die deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) weiterhin auf Wachstumskurs, wenn auch verhaltener. Im vierten Quartal 2017 war das Bruttoinlandsprodukt um 0,5 % und in den ersten beiden Quartalen 2018 noch einmal um 0,4 % bzw. um 0,5 % höher als in den Vorquartalen[1]. Laut Bundesbank könnte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 2,0 % zulegen[2] und der Aufschwung in Deutschland dürfte nicht zuletzt aufgrund der anhaltend guten Binnenkonjunktur grundsätzlich intakt sein[3]. Konjunkturelle Unsicherheiten werden hingegen durch den globalen Handelsstreit, den Brexit, einen möglichen EU-Austritt Italiens sowie den Streit der EU um eine gemeinsame Asyl- und Flüchtlingspolitik hervorgerufen.

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00 % betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor[4].

1.2.2 Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete laut einer Studie von JLL für den Zeitraum Januar bis September 2018 ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von EUR 42 Mrd.[5] Dabei belegen Einzelhandelsimmobilien mit gut 20 % am Transaktionsvolumen nach Büroimmobilien

---

[1] Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 24. August 2018.
[2] Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Juni 2018, Seite 13.
[3] Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht September 2018, Seite 5.
[4] Quelle: www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 18. Oktober 2018.
[5] Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2018, Seite 2.

(45 %) den zweiten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse.[6] Der Fokus der Investoren im Einzelhandelssegment richte sich laut JLL überwiegend auf Fachmarktprodukte mit Lebensmittel-Ankermietern, die sich bislang relativ unbeeindruckt von der Online-Konkurrenz zeigten.[7]

Laut JLL wurden in den ersten drei Quartalen 2018 360.600 m² bei 803 Mietvertragsabschlüssen im Retailvermietungsmarkt umgesetzt. Dies sind mit rund 5 % deutlich mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum.[8]

Laut einer Studie der Hahn Gruppe hat sich der Aufwärtstrend am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2017 und im ersten Halbjahr 2018 unvermindert fortgesetzt. Deutsche und internationale Investoren hatten sich dafür verantwortlich gezeigt, dass bei einem starken Nachfrageüberhang rekordverdächtige Transaktionsvolumen erreicht wurden. Die Einzelhandelsimmobilie hat diese positive Entwicklung als zweitgrößtes Gewerbeimmobilien-Investmentsegment maßgeblich mitgetragen.[9]

Die gute Performance der Handelsimmobilie basiert auf den Fundamentaldaten in Bezug auf Gesamtwirtschaft und Einzelhandel, so die Studie. Ein solides Wirtschaftswachstum, das steigende Beschäftigungsniveau in Deutschland sowie Zuwächse beim verfügbaren Einkommen führten allein im Jahr 2017 zu einem Anstieg der privaten Konsumausgaben von 3,6 %.[10] Aus diesen Gründen gilt Deutschland für global agierende Immobilieninvestoren als sicherer und stabiler Investitionsstandort. Zudem besitzt Deutschland eine Vielzahl an großen Investmentmärkten und prosperierenden B-Standorten[11], so dass letztere ebenso wie Regionalzentren mit günstigen Renditeprofilen weiterhin einen Großteil der Investitionen auf sich ziehen konnten.[12] Im Jahr 2017 wurden EUR 11,5 Mrd. oder rund 82 % außerhalb der Top-Städte investiert. Nahezu die Hälfte aller Investments in Höhe von EUR 5,5 Mrd. (48%) entfiel hierbei auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Diese Entwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 2018 fort.[13]

Auf der anderen Seite schränkt die hohe Nachfrage nach Fachmarktobjekten die Verfügbarkeit geeigneter Objekte zunehmend ein, da Neuentwicklungen in diesem Segment inzwischen selten geworden sind. Das hohe Transaktionsvolumen in diesem Bereich erklärt sich daher vor allem durch die vielfältige Angebotspalette, die vom Baumarkt über den Discounter bis zum hybriden Fachmarktzentrum reicht.[14]

Der deutsche Immobilien-AG-Sektor habe, laut des Informationsdienstleisters zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Thomas Daily, in Euro gemessen inzwischen einen höheren Börsenwert als der britische. Die im „FTSE Epra/Nareit Developed Europe Index“ erfassten 13 deutschen Aktiengesellschaften kommen hierbei auf eine Marktkapitalisierung von EUR 63,5 Mrd., die 40 britischen auf EUR 62,1 Mrd. Insgesamt erfasst der Index 104 Unternehmen in 13 europäischen Ländern mit einer Marktkapitalisierung von EUR 233 Mrd. Einzelhandelssegment-AGs in den 13 Ländern summieren sich

---

[6] Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2018, Seite 3.
[7] Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2018, Seite 5.
[8] Quelle: JLL. Einzelhandelsmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2018, Seite 2.
[9] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 6.
[10] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 6.
[11] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 68-69.
[12] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 73.
[13] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 73.
[14] Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 78.

dabei auf einen Börsenwert in Höhe von EUR 45,4 Mrd. Euro.[15]

1.2.3 Geschäftsverlauf

Portfolio durch Zukäufe deutlich gewachsen

Im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 28 erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit umfasst das am 30. September 2018 bilanzierte Immobilienportfolio 90 Objekte und wird mit TEUR 331.743 bilanziert.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Am 7. Dezember 2017 hat die Deutsche Konsum die Durchführung einer bezugsrechtslosen Barkapitalerhöhung für EUR 10,00 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 8. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.476.028,00 auf EUR 27.236.313,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 27.236.313 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 24,1 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen.

Darüber hinaus hat sich der Free Float (gemäß der Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gem. WpHG) durch die Kapitalerhöhung von 43% am 30. September 2017 auf 44% am 30. September 2018 leicht erhöht und die Marktkapitalisierung ist auf über EUR 300 Mio. gestiegen. Auch die Investorenbasis, die von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie geprägt ist, hat sich hierdurch erweitert.

Emission einer Unternehmensanleihe und Erhalt eines Emittenten-Ratings

Am 31. Mai 2018 hat die DKR eine besicherte Unternehmensanleihe mit sechsjähriger Laufzeit und einem Coupon von 1,8% p.a. emittiert. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 40.000 und durch eine Gesamt-Buchgrundschuld mehrerer Grundstücke besichert.

Kurz zuvor hat die DKR erstmals ein „BBB“-Rating (Investment Grade) für erstrangig besichertes Eigenkapital von der Ratingagentur Scope erhalten. Das Unternehmensrating lautet „BB/stable“.

Aufnahme neuer Darlehensfinanzierungen sowie Refinanzierung von Altdarlehen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2017/2018 hat die DKR folgende neue Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 30. November 2017 wurde eine offene Darlehenstranche bei der Berliner Sparkasse über TEUR 1.300 gezogen,
- mit Auszahlung am 8. Februar 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 6.000 zu 2,25% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 15. April 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 2.800 zu 2,0% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 23. April 2018 bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 zu 1,85% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,

[15] Epra-Index: Deutsche Immobilien-AGs überflügeln britische, Thomas Daily vom 5.9.2018 unter https://www.thomas-daily.de/de/

- mit Auszahlung vom 23. April 2018 bei der Stadtsparkasse Düsseldorf über TEUR 11.000 zu 1,93% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 8 Jahren,
- mit Auszahlung vom 27. April 2018 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden über TEUR 17.000 zu 2,07% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung sowie einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 29. Mai 2018 bei der Landesbank Hessen Thüringen (Helaba) über TEUR 37.000 zu 1,77% Zinsen, 1% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren, welches der Refinanzierung eines kurzfristigen Darlehens über EUR 16,8 Mio. diente,
- mit Auszahlung am 4. Juni 2018 bei der Sparkasse Gera-Greiz über TEUR 3.000 zu 1,25% Zinsen, 8,03% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 27. Juni 2018 bei der Sparkasse Vorpommern über TEUR 5.000 zu 2,00% Zinsen, 4,00% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 28. August 2018 bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) über TEUR 29.868 zu 1,79% Zinsen, 1,25% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 4,5 Jahren, welches der Refinanzierung des kurzfristig ausstehenden Darlehens bei der Sachsenbank über EUR 11,4 Mio. sowie der Finanzierung weiterer Ankäufe diente.

Verlängerung der ausstehenden Wandelanleihen bei gleichzeitiger Reduzierung des Coupons

Am 26. September 2018 hat die DKR mit Wirkung zum 1. November 2018 mit den Anleihegläubigern der beiden ausstehenden Wandelanleihen 2015/2020 eine Verlängerung der Laufzeit um fünf Jahre bis zum 30. Januar 2025 vereinbart. Damit verbunden war die Modifizierung der Anleihebedingungen dahingehend, dass der Coupon der EUR 30 Mio. Anleihe von 5,0% p.a. auf 1,35% p.a. reduziert wird. Der Coupon der EUR 7 Mio. Anleihe verbleibt bei 1,0% p.a. Weiterhin wurden die jeweiligen Wandlungspreise um 7 % bzw. 5% angehoben, wodurch sich eine Verringerung der im Zeitpunkt der Wandlung eintretenden Verwässerung um insgesamt rund 5 Prozentpunkte ergibt.

Ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT stimmt allen Beschlussvorlagen zu und wählt Aufsichtsrat

Am 8. März 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 7. März 2023 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 11.238.014,00 durch Ausgabe von bis zu 11.238.014 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht und dient der Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I). Bereits auf der Hauptversammlung am 9. März 2017 war das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht worden.

1.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 146.004,9 auf TEUR 372.281,8 (Vorjahr: TEUR 226.276,9). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um TEUR 115.272,5

durch die Zukäufe, denen die Kapitalerhöhung, die Ausgabe einer Unternehmensanleihe und die Aufnahme von Darlehen gegenüberstehen. Das Anlagevermögen entspricht 94,1% der Aktiva (Vorjahr: 95,8%). Es entfällt zu 94,7% auf Immobilien (Vorjahr: 99,9%).

Das Umlaufvermögen erhöhte um TEUR 12.433,2 auf TEUR 20.568,3 (Vorjahr: TEUR 8.135,1). Die Erhöhung resultiert vor allem aus dem Erwerb von Darlehensforderungen über eine Darlehensauktionsplattform um TEUR 7.382,9. Das Umlaufvermögen entfällt im Wesentlichen auf die noch nicht abgerechneten Betriebskosten die unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen werden mit TEUR 6.940,5 (Vorjahr: TEUR 4.113.7) und sonstigen Vermögensgegenständen mit TEUR 12.714,9 (Vorjahr: TEUR 2.343,2).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 30.812,1 auf TEUR 129.811,2 (30.09.2017: TEUR 98.999,1), was auf die Kapitalerhöhung und das positive Jahresergebnis zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 34,9% (Vorjahr: 43,7%) und hat sich aufgrund der höheren Fremdkapitalaufnahme reduziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 146.190,8 auf TEUR 224.437,5 (Vorjahr: TEUR 78.246,7). Dies resultiert insbesondere aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe und der Aufnahme weiterer Bankdarlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 31.385,8 auf TEUR 15.986,4 (Vorjahr: TEUR 47.372,2). Ursächlich hierfür sind insbesondere die Rückführung des Darlehens bei der Obotritia Capital KGaA sowie die Refinanzierung von kurzfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2017/2018	2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.221,7	11.764,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-146.939,2	-83.240,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	131.697,5	62.302,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.020,0	-9.174,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**1.160,5**	**10.334,6**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**140,5**	**1.160,5**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 14.221,7 (Vorjahr: TEUR 11.764,6). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -146.939,2 (Vorjahr: TEUR -83.240,8) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Sachanlagen von TEUR -140.451,4 (Vorjahr: TEUR -83.249,1).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 131.697,5(Vorjahr: TEUR 62.302,1) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 115.968,0 (Vorjahr: TEUR 44.019,1) sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe von TEUR 40.000,0 (Vorjahr: TEUR 0,0), denen die Auszahlung für die Tilgung von Krediten von TEUR -43.315,8 (Vorjahr: TEUR 15.928,1) gegenüberstehen.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Geschäftsjahr 2017/2018 wie folgt entwickelt:

TEUR	**2017/2018**	**2016/2017**
Umsatzerlöse	31.008,7	20.909,9
Bestandsveränderungen	2.826,8	1.721,1
Sonstige betriebliche Erträge	50,2	100,6
Materialaufwand	-11.567,3	-8.125,3
Personalaufwand	-578,9	-194,2
Abschreibungen	-7.905,2	-6.653,0
Betriebliche Aufwendungen	-3.160,9	-2.620,5
EBIT	10.673,5	5.138,7
Finanzergebnis	-4.612,8	-4.231,4
EBT	6.060,7	907,3
Steuern	-8,8	-17,6
Jahresergebnis	6.051,9	889,7

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 10.098,8 oder 48,3%. Ursachen hierfür waren im Wesentlichen weitere Immobilienakquisitionen, wodurch sich das Portfolio um 28 weitere Objekte auf nunmehr 90 Einzelhandelsimmobilien am 30.09.2018 erhöhte. Gleichzeitig stieg die vermietete Fläche um 188.000 m² auf 518.000 m². Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr.

Das Ergebnis im Berichtsjahr erhöhte sich um TEUR 5.162,2 auf TEUR 6.051,9 (Vorjahr: TEUR 889,7). Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die Zukäufe der Immobilien beeinflusst, was sich maßgeblich im Anstieg des EBIT um TEUR 5.534,8 auf TEUR TEUR 10.673,5 widerspiegelt. Ferner wirken sich die Anpassung der Nutzungsdauern der Immobilien positiv auf den Anstieg des Ergebnisses aus. Bei Zugrundelegung der ursprünglichen Nutzungsdauern wäre die Abschreibung in Höhe von TEUR 2.185,1 höher ausgefallen.

Der Personalaufwand stieg durch die ganzjährige Bestellung der Vorstandsmitglieder bzw. die Einstellung von zusätzlichen Mitarbeitern im Zuge des Aufbaus der Gesellschaft. Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen waren im Wesentlichen durch die Kosten der Kapitalerhöhungen und die Kosten für Grundschuldbestellungen sowie den gestiegenen allgemeinen Verwaltungskosten bedingt.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2017/2018 verminderte sich leicht um TEUR 381,4 auf TEUR -4.612,8 (Vorjahr: TEUR -4.231,4), was aus dem höheren Darlehensbestand gegenüber dem Vorjahr resultiert. Die Zinsreduzierungen aus den Refinanzierungsprojekten werden sich ganzjährig erst im neuen Geschäftsjahr auswirken.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2017/2018 verlief für die DKR erneut sehr positiv. Zum einen konnte das Einzelhandelsimmobilienportfolio durch weitere Akquisitionen von rund EUR 108 Mio. (vor Ankaufsnebenkosten) stark wachsen, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend gewachsen sind. Gleichzeitig konnte die operative Performance des Portfolios durch Leerstandsreduzierungen, Mietvertragsverlängerungen sowie durch Revitalisierungsmaßnahmen deutlich gesteigert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 28,6 Mio. erzielt, wodurch die Vorjahresprognose um EUR 1,4 Mio. verfehlt wurde. Hintergrund hierfür waren etwas früher im Geschäftsjahr erwartete Nutzen- und Lastenwechsel, worauf die Gesellschaft jedoch keinen wesentlichen Einfluss hat.

Gleiches gilt für die Finanzierungsseite, wo durch die Aufnahme neuer Darlehen und die Refinanzierung auslaufender Altdarlehen zu deutlich besseren Finanzierungskonditionen, der Emission einer besicherten Unternehmensanleihe und der Verbesserung der Konditionen der bestehenden Wandelanleihen eine deutliche Reduzierung der Fremdkapitalkosten erreicht werden konnte.

Weiterhin wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 6,1 Mio. erzielt. Auf dieser Basis wird der Vorstand der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,20 ja Aktie unterbreiten, der der Vorjahresprognose entspricht.

Die Effekte der Zukäufe und vergünstigten Darlehensaufnahmen werden sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr 2018/2019 ganzjährig auswirken. Deshalb sieht das Management der DKR die Gesellschaft für eine weitere erfolgreiche und profitable Entwicklung bestens aufgestellt.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag 9,6 % (30.09.2017: 14,6%) und hat sich vor allem durch den Leerstandsabbau bei den Objekten Domcenter Greifswald, Güstrow sowie der Akquisition von Objekten mit geringeren Leerständen verringert. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,2 Jahre (30.09.2017: 4,6 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	> 2,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	1,0 bis 2,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 1,0	gering	mittelgering	mittel
			< 10%	10% bis 50%	> 50%
			gering	**mittel**	**hoch**
				Eintrittswahrscheinlichkeit	

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

1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a) Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

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

b) Konjunkturelle Risiken

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

c) Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

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

Weiterhin sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen Veränderungen unterworfen. So 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 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.

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

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere 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.

d) Rechts- und Prozessrisiken

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

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

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

e) Steuerliche Risiken

Zur Wahrung der REIT-Eigenschaft hat die DKR den Regelungen des REIT-Gesetzes zu entsprechen. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

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

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

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können zudem im Einzelfall bestimmte Chancen

oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-)Zahlungen aus der Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Streubesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis in der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten in strittigen Einzelfällen zu einer nachteiligen Auslegung der Gesetzesanwendung führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

3. Immobilienspezifische Risiken

a) Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

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

Die Gesamtrisikolage wird durch den Vorstand als gering eingeschätzt und hat sich nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Bei den genannten Einzelrisiken schätzen wir derzeit das Wettbewerbsrisiko sowie die Finanzierungsrisiken aus sich erhöhenden Leitzinsen als auch Risiken aus dem Assetmanagement als mittlere Risiken ein, wobei sich im Berichtsjahr keine wesentlichen neuen Ereignisse und damit verbundene Risikoerhöhungen ergeben haben.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Einzelhandelsimmobilien sowie den deutlichen Leerstandsabbau nach der Revitalisierung des Domcenter Greifswald, die sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr ganzjährig im Ergebnis niederschlagen, wird die DKR ihren Cashflow aus der Vermietung deutlich steigern. Weiterhin werden die durch die Refinanzierung des Fremdkapitals reduzierten Finanzierungskosten zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen. Dies wird insbesondere ab dem kommenden Geschäftsjahr zu deutlich höheren Dividendenausschüttungen führen.

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 zunehmende Präsenz der DKR auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zukünftig eine breitere Nachfrage nach DKR-Aktien.

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 2018/2019

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wird der operative Schwerpunkt der DKR weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der weiteren Akquisition von Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien liegen. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite weiterhin durch marktgerechte Darlehensneuaufnahmen sowie Kapitalmaßnahmen in maßvollem Umfang unterlegt werden.

Auf Basis der aktuellen Planung geht der Vorstand davon aus, im Geschäftsjahr 2018/2019 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 38 Mio. bis EUR 42 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 im Geschäftsjahr betrug TEUR 30,0 (2016/2017: TEUR 27,5) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	**2017/2018 (TEUR)**	**2016/2017 (TEUR)**
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender)	10	10
Achim Betz (Stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Johannes C.G. (Hank) Boot	5	5
Nicholas Cournoyer	5	5
Kristian Schmidt-Garve (seit 08. März 2018)	2,5	-
Gesamt	**30,0**	**27,5**

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 TEUR 72. 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 einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert wird. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung wurde für das Geschäftsjahr 2017/2018 ein Vergütungssystem eingeführt, 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 2017/2018

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 ab dem Geschäftsjahr 2017/2018 gültig ist.

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

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine variable Vergütung von TEUR 100 je Vorstandsmitglied festgelegt. Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 150 („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 2017/2018

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 427,6 (2016/2017: TEUR 156,3). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen enthalten, belaufen sich auf TEUR 344,6 (2016/2017: TEUR 131,3).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2017/2018 wie folgt dar:

in TEUR	**Rolf Elgeti**		**Alexander Kroth**				**Christian Hellmuth**			
	CEO		**CIO (seit 1.7.2017)**				**CFO (seit 1.7.2017)**			
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2017/2018	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2017/2018	2017/2018
	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)	(Ist)	(Ist)	(Min.)	(Max.)
Gewährte Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	30	120	120	120	30	120	120	120
Nebenleistungen	0	0	0	8,3	n/a	n/a	0	0	n/a	n/a
Summe	**71,3**	**71,3**	**30**	**128,3**	**120**	**120**	**30**	**120**	**120**	**120**
STI	0	0	12,5	54	54	54	12,5	54	54	54
LTI	0	0	0	0	0	54	0	0	0	54
Summe	**0**	**0**	**12,5**	**54**	**54**	**108**	**12,5**	**54**	**54**	**108**
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**42,5**	**182,3**	**174**	**228**	**42,5**	**174**	**174**	**228**
Bezogene Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	30	120			30	120		
Nebenleistungen	0	0	0	8,3			0	0		
Summe	**71,3**	**71,3**	**30**	**128,3**			**30**	**120**		
STI	0	0	0	12,5			0	12,5		
LTI	0	0	0	0			0	0		
Summe	**0**	**0**	**0**	**12,5**			**0**	**12,5**		
Gesamtvergütung	**71,3**	**71,3**	**30**	**140,8**			**30**	**132,5**		

1.5 Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2017/2018 zeitweise 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 Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 27.236.313 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 8. März 2018, eingetragen im Handelsregister am 5. April 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 7. März 2023 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). 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 2017 wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 8. März 2018 ermächtigt, bis zum 7. März 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder –pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 11.238.014,00 durch Ausgabe von bis zu 11.238.014 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird.

Das Bedingte Kapital II in Höhe von EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 im Gesamtnennbetrag von EUR 37.000.000,00, für die der Vorstand auf der Hauptversammlung vom 9. März 2017 ermächtigt worden ist.

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 3. Dezember 2018 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, 5. Dezember 2018
Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti	Alexander Kroth	Christian Hellmuth
CEO	CIO	CFO

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2018

AKTIVA	Euro	30.09.2018 Euro	30.09.2017 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögenswerte			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1.951,00	2.852,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	331.743.434,14		216.470.926,48
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	3.835,60		0,00
2. geleistete Anzahlungen	18.518.470,40	350.265.740,14	413.138,75
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		6.940.457,62	4.113.655,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	772.400,34		222.616,10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		295.117,63
3. sonstige Vermögensgegenstände	12.714.920,37	13.487.320,71	2.343.151,25
III. Guthaben bei Kreditinstituten		140.519,19	1.160.530,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.445.819,97	1.254.919,84
Summe Aktiva		372.281.808,63	226.276.907,95

PASSIVA	Euro	30.09.2018 Euro	30.09.2017 Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	27.236.313,00		24.760.285,00
II. Kapitalrücklage	96.523.048,32		74.238.796,32
III. Bilanzgewinn	6.051.850,60	129.811.211,92	0,00
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		2.046.712,82	1.658.983,51
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Anleihen davon konvertibel Euro 37.000.000,00 (Vorjahr Euro 37.000.000,00)	77.504.296,80		37.261.666,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.180.731,33		72.825.571,16
3. erhaltene Anzahlungen	5.009.540,41		3.346.079,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.236.272,75		1.277.417,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		10.819.079,78
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	116.161,80		0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	376.880,80	240.423.883,89	89.029,12
- davon aus Steuern Euro 9.940,45 (Vorjahr Euro 4.097,02)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.065,16 (Vorjahr Euro 0,00)			
Summe Passiva		372.281.808,63	226.276.907,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2017 bis 30.09.2018

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		31.008.694,00	20.909.918,44
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.826.801,95	1.721.088,40
3. sonstige betriebliche Erträge		50.157,51	100.634,70
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		11.567.214,67	8.125.253,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	537.981,72		171.383,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	40.877,92	578.859,64	22.776,50
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlage-vermögens und Sachanlagen		7.905.156,20	6.652.987,07
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.160.901,82	2.620.538,53
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 442.937,48)		575.006,15	442.978,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 566.297,34)		5.187.784,02	4.674.367,94
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.475,66	0,00
11. Ergebnis nach Steuern		6.052.267,60	907.312,33
12. sonstige Steuern		417,00	17.602,32
13. Jahresüberschuss		6.051.850,60	889.710,01
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	-6.129.970,27
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	5.240.260,26
16. Bilanzgewinn		6.051.850,60	0,00

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016	18.447.003,00	32.129.441,58	0,00	-6.129.970,27	44.446.474,31
Periodenergebnis				889.710,01	889.710,01
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	4.653.282,00	34.899.615,00			39.552.897,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln					0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen		-5.240.260,26		5.240.260,26	0,00
Ausgabe von Wandelanleihen					0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.660.000,00	12.450.000,00			14.110.000,00
Rückkauf Wandelanleihe					0,00
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)					0,00
Dividenden/ Ausschüttung					
Stand 30.09.2017	24.760.285,00	74.238.796,32	0,00	0,00	98.999.081,32
Stand 01.10.2017	24.760.285,00	74.238.796,32	0,00	0,00	98.999.081,32
Periodenergebnis				6.051.850,60	6.051.850,60
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	2.476.028,00	22.284.252,00			24.760.280,00
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					
Stand 30.09.2018	27.236.313,00	96.523.048,32	0,00	6.051.850,60	129.811.211,92

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	Angaben in TEUR	2017/2018	2016/2017
	Jahresergebnis	6.051,9	889,7
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.612,8	4.231,4
+/-	Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	7.905,2	6.653,0
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	256,7	129,2
-/+	Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0
+	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	652,4	1.253,3
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	-4,3
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	387,7	825,7
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	8,5	0,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	0,0
+	Erhaltene Ertragssteuern	104,8	2,0
-	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	-6.803,9	-2.838,2
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.045,7	622,8
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**14.221,7**	**11.764,6**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	30,0	8,3
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-140.451,4	-83.249,1
-	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	0,0	0,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-7.382,9	0,0
+	Erhaltene Zinsen	865,1	0,0
+	Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-146.939,2**	**-83.240,8**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	24.760,3	39.552,9
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-652,4	-1.253,3
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	40.000,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-83,9	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	115.968,0	44.019,1
	Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-600,9	-451,6
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-43.315,8	-15.928,1
-	Gezahlte Zinsen	-4.377,8	-3.636,8
-	Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**131.697,4**	**62.302,1**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-1.020,0	-9.174,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode		1.160,5	10.334,6
Liquide Mittel am Ende der Periode		140,5	1.160,5

Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2017/2018					Abschreibungen 2017/2018					Buchwerte 2017/2018	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 1.10.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2018	Abschreibungen (kumuliert bis 1.10.2017)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2018	Buchwert 30.09.2018	Buchwert 30.09.2017
I. Immatrielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.504,15	0,00	0,00	0,00	4.504,15	1.652,15	901,00	0,00	0,00	2.553,15	1.951,00	2.852,00
Immatrielle Vermögensgegenstände	**4.504,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.504,15**	**1.652,15**	**901,00**	**0,00**	**0,00**	**2.553,15**	**1.951,00**	**2.852,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	229.612.056,24	122.793.180,95	-30.000,00	413.138,75	352.788.375,94	13.141.129,76	7.903.812,04	0,00	0,00	21.044.941,80	331.743.434,14	216.470.926,48
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0,00	4.278,76	0,00	0,00	4.278,76	0,00	443,16	0,00	0,00	443,16	3.835,60	0,00
3. geleistete Anzahlungen	413.138,75	18.518.470,40	0,00	-413.138,75	18.518.470,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.518.470,40	413.138,75
Sachanlagen	**230.025.194,99**	**141.315.930,11**	**-30.000,00**	**0,00**	**371.311.125,10**	**13.141.129,76**	**7.904.255,20**	**0,00**	**0,00**	**21.045.384,96**	**350.265.740,14**	**216.884.065,23**
Gesamtsumme Konzern Anlagevermögen	**230.029.699,14**	**141.315.930,11**	**-30.000,00**	**0,00**	**371.315.629,25**	**13.142.781,91**	**7.905.156,20**	**0,00**	**0,00**	**21.047.938,11**	**350.267.691,14**	**216.886.917,23**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

ANHANG zum Jahresabschluss zum 30.09.2018

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 ausgewiesene Anhangangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR).

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i.S.d. § 264d HGB. Sie gilt demnach als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gesellschaft wird nicht mehr als Tochterunternehmen in Konzernabschluss der Obotritia KGaA einbezogen. Somit werden die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia KGaA im Geschäftsjahr gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht ausgewiesen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Ausnahme hiervon ist die Bewertung der Forderungen. Die bisherige Beurteilung der Wertminderungen konnte aufgrund der Verfeinerung der Altersstruktur effektiver abgestuft werden. Hieraus ergibt sich eine um TEUR 87,4 geringere Abwertung der Forderung.

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 werden Nutzungsdauern zwischen 25 und 35 Jahren zu Grunde gelegt. Die Restnutzungsdauern wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Nutzungsart angepasst. Bei Fortführung der ursprünglichen Abschreibungssätze wären diese um TEUR 2.185,1 höher ausgefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, TEUR 6.940,5 (Vj: TEUR 4.113,7) 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 wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Bearbeitungsentgelte für Darlehnsaufnahmen (TEUR 589,7) wurde im Geschäftsjahr erstmalig 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.

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 696,7 (Vj.: TEUR 1.219,3) 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 Darlehnsaufnahmen in Höhe TEUR 559,0 (Vj.: TEUR 0,0), sowie die Aktivierung der Kosten im Zusammenhang mit der Begebung der Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 47,2 (Vj.: TEUR 0,0). 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 2018 in Höhe von TEUR 142,9 (Vj.: TEUR 0,0).

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr durch eine Kapitalerhöhung TEUR 27.236,3 (Vj.: TEUR 24.760,3) erhöht. Die Aktien sind eingeteilt in 27.236.313 (Vj.: 24.760.285) nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Der auf die einzelnen Aktien entfallende rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt wie im Vorjahr 1,00 Euro.

Der Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 08.12.2017 seine Zustimmung zum Beschluss des Vorstandes vom 07.12.2017 zur Erhöhung des Grundkapitals gegeben. Das Grundkapital wurde gegen Bareinlagen von TEUR 24.760,3 um TEUR 2.476,0 auf TEUR 27.236,3 erhöht, durch Ausgabe von bis zu 2.476.028 neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 1,00 EUR.

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 2018	08.03.2018	07.03.2023	13.618,2
Bedingtes Kapital I	08.03.2018	07.03.2023	11.238,0

Die Kapitalrücklage veränderte sich um TEUR 22.284,3 von TEUR 74.238,8 auf TEUR 96.523,1. Die Veränderung resultiert aus Einstellungen aus der Kapitalerhöhung.

Die Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten in Höhe von
TEUR 3,5 (Vj.: TEUR 3,5), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 150,0 (Vj.: TEUR 147,8) und ausstehende Rechnungen von TEUR 1.893,2 (Vj.: TEUR 1.507,7).

Verbindlichkeiten		Restlaufzeit			
	Insgesamt TEUR	unter 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	Gesichert TEUR
Anleihen	77.504,3 (37.261,7)	504,3 (261,7)	37.000,0 (37.000,0)	40.000,0 (0,0)	40.000,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.180,7 (72.825,6)	8.743,2 (31.578,9)	121.075,3 (26.002,7)	26.362,7 (15.244,0)	156.180,7 (72.825,6)
Erhaltene Anzahlungen	5.009,5 (3.346,1)	5.009,5 (3.346,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.236,3 (1.277,4)	1.236,3 (1.277,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,0 (10.819,1)	0,0 (10.819,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	116,2 (0,0)	116,2 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	376,9 (89,0)	376,9 (89,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	240.423,9 (125.618,9)	**15.986,4 (47.372,2)**	**158.075,3 (63.002,7)**	**66.362,7 (15.244,0)**	**196.180,7 (72.825,6)**

Die Anleihe ist durch die Bestellung von Grundschulden besichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert.
Den im Vermögen ausgewiesenen Kautionsgeldern der Mieter in Höhe von TEUR 330,9 (Vorjahr: TEUR 75,0), stehen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2017-30.09.2018	01.10.2016-30.09.2017
	Euro	Euro
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.051.850,60	889.710,01
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-6.129.970,27
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	5.240.260,26
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust /Bilanzgewinn	6.051.850,60	0,00

Gemäß REITG hat die Gesellschaft mindestens 90% ihren Jahresüberschusses abzüglich etwaiger Verlustvorträge an ihre Aktionäre auszuschütten.
Dementsprechend plant der Vorstand auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017/2018 einen Dividendenvorschlag von EUR 0,20 pro Aktie (entspricht TEUR 5.992,0) sowie den Vortrag des restlichen Bilanzgewinns auf neue Rechnung. 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 414,2 (Vj.: TEUR 334,2) 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 913,0 (Vj: TEUR 593,8) 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 62,8 (Vj: TEUR 62,8) angefallen. Die Vertragslaufzeit endet am 31.12.2017. 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 1.283,5 (Vj.: TEUR 667,8). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 298,6 (Vj.: TEUR 219,2) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 43,98 Jahren.

Die Gesellschaft beschäftigt neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich zwei Vollzeitkräfte als Hausmeister (Vj: 1), eine Teilzeitkraft als IR-Managerin (Vj: 0), fünf Teilzeitkräfte als Hausmeister (Vj: 1) und drei Praktikanten (Vj: 0).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 89,6 (Vj.: TEUR 203,6) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 82,8 (Vj.: TEUR 121,6), andere Bestätigungsleistungen von TEUR 1,9 (Vj.: TEUR 81,1) sowie sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 4,9 (Vj.: TEUR 0,9). Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30.09.2017. Aus Nachberechnungen sind TEUR 2,8 (Vj.: TEUR 42,0) periodenfremde Honorare enthalten.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2017 / 2018:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	, Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner), Best Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover (Managing Partner)	• Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (bis 22. Januar 2018: Deutsche Industrie Grundbesitz AG) (Aufsichtsratsmitglied)
Johannes C.G. (Hank) Boot London	Fondsmanager, Lotus AG, München	• Berentzen AG, Haselünne (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer London	Fondsmanager, Montpelier Capital Advisors, Monaco	• Keine
Kristian Schmidt-Garve München	Rechtsanwalt, LL.M., ., MIG Verwaltungs AG (Vorstand), München	• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) • Nfon AG, München (Aufsichtsratsvorsitzender) bis 9. April 2018

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 30,0 (Vj.: TEUR 27,5) 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 2017/2018 stellen sich wie folgt dar:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) (seit 25. Mai 2018) • Staramba SE, Berlin (Mitglied des Verwaltungsrats)

		• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) (seit 29. Juni 2018) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Fair Value REIT-AG, München (bis 30. November 2017, Aufsichtsratsvorsitzender)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO Berlin	Diplom-Kaufmann	Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO Berlin	Diplom-Kaufmann (FH)	Keine

Die Bezüge des Vorstands belaufen sich für das Geschäftsjahr 2017/2018 auf TEUR 344,6 (Vj: TEUR 131,3). Die Vergütung des Vorstands Rolf Elgeti erfolgt durch Kostenumlage und beträgt TEUR 71,3 (Vj: TEUR 71,3) von der Obotritia Capital KGaA. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen.

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2017/2018 setzen sich wie folgt zusammen:

- Herr Rolf Elgeti 71,3 TEUR (feste Vergütung)
- Herr Alexander Kroth 128,3 TEUR (feste Vergütung) zuzügl. TEUR 107,4 (variable Vergütung)
- Herr Christian Hellmuth 120,0 TEUR (feste Vergütung) zuzügl. TEUR 107,4 (variable Vergütung)

Mitteilung gem. § 21 Abs. 1 und 1a WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Die Number23consulting Limited, hat uns am 23.01.2018 mitgeteilt, dass Ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3%, 5%, 10%, 15%, 20% überschritten hat und Sie am 22.02.2016 über einen Stimmrechtsanteil von 23,60% verfügte (das entspricht 3.918.200 Stimmrechten). Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 5% oder mehr beträgt:

- Global Home Accessories
- 9. Ostdeutschland Invest GmbH
- Retail Real Estate Opportunity UG

Die Aramis Holding GmbH, hat uns am 08.12.2017 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3% überschritten hat und sie am 08.12.2017 über einen Stimmrechtsanteil von 3,49% verfügte (das entspricht 950.000 Stimmrechten).

Die Parson GmbH, hat uns am 02.08.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3% überschritten hat und sie am 02.08.2018 über einen Stimmrechtsanteil von 3,84% verfügte (das entspricht 1.046.464 Stimmrechten).

Die Hevella Beteilligungen GmbH, hat uns am 08.08.2017 mitgeteilt, dass Sie persönlich haftende Gesellschafterin der Hevella Capital GmbH & Co. KGaA wurde. Ihr Stimmrechtsanteil hat die Meldeschwellen von 5% überschritten und sie verfügt am 08.08.2017 über einen Stimmrechtsanteil von 5,57% (das entspricht 1.379.535 Stimmrechten).

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

Am 12.09.2018, Ergänzung vom 12.11.2018, haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (http:// www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Nutzen- und Lastenwechsel am 01. Oktober 2018 sind die erworbenen Objekte in Schwedt, Frankfurt/Oder, Rudolstadt, Wolgast, Salzwedel und Uelzen in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen.
Mit notariellen Beurkundungen im September, Oktober und November 2018 wurden acht weitere Einzelhandelsimmobilien in Altentreptow (Mecklenburg-Vorpommern), Merseburg (Sachsen-Anhalt), Mainleus (Bayern), Erkner (Brandenburg), Hof (Bayern, Dortmund (Nordrhein-Westfalen), Weida (Thüringen) sowie Bad Harzburg (Niedersachsen)erworben. Das Investitionsvolumen für diese Objekte beträgt rund 24 Mio. EUR, die als kurzfristige Kaufpreiszahlungsverpflichtungen bestehen. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt mehr als 2 Mio. EUR. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt voraussichtlich zum 01. Januar 2018.

Fremdkapitalseitig wurden am 16. und 19. Oktober zwei Darlehen bei der Sparkasse Oder-Spree sowie der Stadtsparkasse Schwedt über EUR 5,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. aufgenommen und ausgezahlt. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden mit jeweils 2,09% p.a. verzinst.

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 22. November 2018 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10% des Grundkapitals durchgeführt. Dabei wurden 2.723.631 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von 11 EUR je Aktie ausgegeben. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund 29,3 Mio. EUR zu, die für den Ankauf weiterer Objekte verwendet werden sollen.

Potsdam, 5. Dezember 2018

Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender	Alexander Kroth Vorstand	Christian Hellmuth Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2018 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, 5. Dezember 2018

Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender	Alexander Kroth Vorstand	Christian Hellmuth Vorstand

„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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 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 Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum 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 2017 bis zum 30. Septem-ber 2018 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

In dem Jahresabschluss der Deutschen Konsum REIT-AG zum 30. September 2018 sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten in Höhe von T€ 331.743,4 ausgewiesen. Die Deutsche Konsum REIT-AG bewertet die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Bei der erstmaligen Erfassung von neuen Immobilien werden die Kaufpreise auf Basis des beizulegenden Zeitwertes und des darin enthaltenen Bodenwertes auf Gebäude und Grund und Boden aufgeteilt.

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 Gesamtkaufpreis in einem nicht angemessenen Verhältnis auf die einzelnen Vermögensgegenstände aufgeteilt wird. Ferner besteht das Risiko, 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. Zudem ermittelt der Gutachter die Grundlagen für die Kaufpreisaufteilung nach dem Verhältnis des Marktwertes der Immobilie und des Grund und Bodens.

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.

Zudem haben wir bei Immobilienankäufen die Kaufpreisaufteilung durch die Deutsche Konsum REIT-AG auf Basis des von dem Gutachter ermittelten Aufteilungsmaßstabes nachvollzogen.

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“.

Sonstige Informationen

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

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht und
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB.

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 Zu-

sammenhang 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 zugrun-

deliegenden 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 Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. März 2018 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Juli 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 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 Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Torsten Fechner."

Berlin, den 11. Dezember 2018

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand Wirtschaftsprüfer	Fechner Wirtschaftsprüfer