

# Lagebericht 2015 der Deutsche Konsum Grundbesitz AG

## 1. Grundlagen

### 1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung sowie den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung von Geschäftsbeständen.

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen, laufende Investitionen in das Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Portfoliomanagement ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren.

Strategisch plant die Gesellschaft insbesondere in Regionalzentren in mittelgroßen Städten in ganz Deutschland zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Großstädten und Metropolbereichen. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber städtischen Lagen, was zu höheren Anfangsrenditen beiträgt. Durch diese stabilen und wenig schwankenden Einnahmen kann nach Auffassung der Gesellschaft eine hohe Planungssicherheit erreicht werden.

Die Unternehmensleitung hat viele Jahre Erfahrung im Ankauf von Grundbesitz und der Verwaltung von Immobilienportfolios. Aufbauend auf diesem Wissen kann die Gesellschaft, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt erkennen, erwerben und letztlich entwickeln.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes, kann die Gesellschaft Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören. Durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen können Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert getroffen werden. Hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

Im Januar 2010 erwarb die Gesellschaft das Einkaufszentrum CKS in Schwedt. Darauf folgten im Dezember 2014 die Akquisitionen von Liegenschaften in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust und Neumünster. Im März 2015 erwarb die Deutsche Konsum Grundbesitz AG zusätzlichen Grundbesitz in Altentreptow, Ueckermünde, Marlow, Eisenhüttenstadt, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf und Adorf. Zuletzt wurde das Portfolio noch durch Liegenschaften in Marlow, Wandlitz und Halle (Saale) ergänzt. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ein Portfolio von 17 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 119.000 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Struktur und Steuerungssystem

Die Steuerung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es werden die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig und zeitnah erstellt.

## 1.3. Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Deutsche Konsum Grundbesitz AG keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt seinen positiven Wachstumskurs fort. Im zweiten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,4% höher als im Vorquartal. Prognosen sehen für das Gesamtjahr 2015 ein Wachstum von 1,8% voraus, das 2016 auf 1,9% noch einmal ansteigen soll. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 10. September 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 20 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,05% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor (Quellen: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/08/PD15\\_293\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/08/PD15_293_811.html), zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015 sowie <http://www.finanzen.net/leitzins/>, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).

### 2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse steigt in den ersten drei Quartalen 2015, trotzdem lag das Vermietungsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit 375.300 m<sup>2</sup> rund 11% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Standen in den vergangenen Quartalen die Großflächen im Fokus der Einzelhändler, so zeichnet sich für das dritte Quartal eine höhere Nachfrage für Flächen zwischen 100 und 500 m<sup>2</sup> ab. Während der Anteil auf Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> im ersten Quartal bei 50% und im zweiten Quartal sogar bei 65% lag, konnte im dritten Quartal nur noch ein Anteil von 22% erreicht werden. Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der in den ersten drei Quartalen mit 42% den höchsten Anteil am Flächenumsatz auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie ist weiterhin der Sektor Gastronomie und Food mit rund 20%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty sowie die Sparte Heim-Haus-Wohnbedarf repräsentieren mit jeweils 8% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten haben sich zuletzt verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2015 liegt bei 0,4%. Zwölf Monate zuvor lag der jährliche Zuwachs noch bei 1,7% (Quelle: <http://www.jill.de/germany/de-de/research/661/einzelhandelsmarktueberblick-q3-2015>, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet für den Zeitraum Januar bis September 2015 insgesamt mit rund 38,2 Mrd. Euro eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 50%. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 35% (Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/659/investmentmarktueberblick-q3-2015>, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015 ).

### 2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Das negative Rumpffjahresergebnis 2015 war geprägt durch das Verschmelzungsergebnis von 9.191,3 TEUR, die Eingliederung der Immobilienzukäufe in die Bewirtschaftung und die Vorbereitung auf die Börsenzulassung der Gesellschaft. Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag von -10.122,0 TEUR.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft vom Rumpfgeschäftsjahr erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um 4.609,0 TEUR, was auf die Erhöhung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist. Die Gesellschaft zahlte bis zum Bilanzstichtag rund 62.421,7 TEUR für Immobilien. Gleichzeitig wurden neue Aktien im Wert von 26.875,4 TEUR durch Kapitalerhöhungen ausgegeben sowie zwei Wandelanleihen in Höhe von insgesamt 37.000,0 TEUR ausgegeben.

Während des Rumpfgeschäftsjahres 2015 hat sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG in erster Linie auf die Akquisition von Immobilien und die grenzüberschreitende Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à r.l. sowie die Börsenzulassung der Gesellschaft fokussiert. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2015 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung erfolgte bilanziell zum 01. Januar 2015 und ist mit Eintragung im Handelsregister des am Sitz der Gesellschaft zuständigen Amtsgerichts wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à r.l. erhalten.

Am 13. März 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. März 2015 die Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals von EUR 53.400,00 um bis zu EUR 26.700,00 auf bis zu EUR 80.100,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. Alle 26.700 Aktien wurden an 13 Investoren, die vor der Kapitalerhöhung keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die

Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. Mai 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 80.100,00. Am 16. Juli 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 21. Juli 2015, die weitere Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigten Kapital von EUR 80.100,00 um bis zu EUR 39.900,00 auf bis zu EUR 120.000,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. 30.055 Aktien wurden dabei an bereits bestehende Aktionäre und an fünf neue Investoren, die bislang keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 110.155,00.

## Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Gesellschaft haben sich im Rumpfgeschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.269,1	660,1
Rohhertrag	4.131,4	373,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-925,7	-109,0
Außerordentliches Ergebnis	-9.191,3	0,0
Ergebnis	-10.122,0	-75,6

Der Umsatz erhöhte sich im Rumpfgeschäftsjahr um 4.609,0 TEUR oder 698,2%. Ursache hierfür waren unterjährigen Immobilienakquisitionen sowie die Verschmelzung zum 01. Januar 2015. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Rumpfgeschäftsjahr.

Der Rohhertrag fiel im Berichtsjahr mit 4.131,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 3.757,5 TEUR deutlich höher aus. Aufgrund der Umstellung des Bilanzstichtages auf den 30. September 2015 wurden noch keine Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014 durchgeführt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verminderte sich um 816,7 TEUR auf -925,7 TEUR. Wesentlich im Berichtsjahr waren das Finanzergebnis mit -2.269,9 TEUR, bei den 348,4 TEUR aus der Auflösung des als aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Eigenkapitalanteils der Wandelanleihen stammen.

Im Berichtsjahr wurde ein außerordentliches Ergebnis von -9.191,3 TEUR aus der Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à r.l. zum 1. Januar 2015 erzielt. Die Gesellschaft hat auf den Verschmelzungstichtag die Buchwerte der übertragenen Gesellschaft übernommen.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf -10.122,0 TEUR nach -75,6 TEUR im Vorjahr und resultiert im Wesentlichen aus den schon beschriebenen Auswirkungen der Verschmelzung.

## Finanzlage

Die liquiden Mittel am Bilanzstichtag betragen 4.347,9 TEUR.

Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von 62.421,7 TEUR.

Die Finanzierungstätigkeit ist durch Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von 26.875,4 TEUR und Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen in Höhe von 37.000,0 TEUR geprägt. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr ein Kredit bei der Sparkasse Neubrandenburg in Höhe von 2.500,0 TEUR aufgenommen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) erhöhte sich von 64,8% im Vorjahr auf 76,9% im Berichtsjahr. Ursache hierfür war unter anderem die Ausgabe der Wandelanleihen.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 2,5% im Vorjahr auf 4,8% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) sank auf 15,8% (Vorjahr: 30,1%). Hintergrund war die Finanzierungstätigkeit durch Kapitalerhöhungen und langfristiger Fremdkapitalaufnahme. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von 1.524,6 TEUR im Vorjahr auf 20.890,8 TEUR zum 30. September 2015. Die Erhöhung resultiert aus den Kapitalerhöhungen denen das Jahresergebnis gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 23,1% (Vorjahr: 35,2%).

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 86.189,8 TEUR auf 90.521,9 TEUR (Vorjahr 4.332,1 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um +76.473,6 TEUR durch die Zukäufe sowie die Verschmelzung, denen die Kapitalerhöhungen und die Ausgabe der Wandelanleihen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 7.451,8 TEUR auf 7.973,1 TEUR (Vorjahr: 521,3 TEUR). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um 4.239,7 TEUR.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 39.587,4 TEUR auf 42.034,9 (Vorjahr: 2.447,5 TEUR). Dies resultiert insbesondere aus der Ausgabe der Wandelanleihen und der Aufnahme des Bankdarlehens bei der Sparkasse Neubrandenburg.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 27.236,2 TEUR auf 27.596,2 TEUR (Vorjahr: 360,0 TEUR). Dies beinhaltet im Wesentlichen die Übernahme der Verbindlichkeiten im Rahmen der Verschmelzung.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Das negative Jahresergebnis war durch das Verschmelzungsergebnis sowie die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes geschaffen.

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

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how

der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

#### 2.4. Nachtragsbericht

Bis zum Ende des Kalenderjahres 2015 erfolgt der Nutzen und Lastenwechsel für 4 Immobilienankäufe, so dass sich die Ertragslage in der Geschäftstätigkeit weiter verbessern wird.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

### 3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht

#### 3.1. Chancen- und Risikobericht

##### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft zu sichern 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, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft 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 aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering. 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.

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 der Gesellschaft. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

### **Darstellung der Einzelrisiken**

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2014 auch während des Geschäftsjahrs 2015 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

### **Unternehmensbezogene Risiken**

- a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten 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) Immobilienbestandsrisiken 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 Deutsche Konsum Grundbesitz AG 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 Deutsche Konsum Grundbesitz AG gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Deutsche Konsum Grundbesitz AG auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der von Deutsche Konsum Grundbesitz AG gehaltenen Immobilien vergrößert. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken wird mit den unter 3. beschriebenen Maßnahmen begegnet.

c) Vermietungsrisiken

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 Deutsche Konsum Grundbesitz AG 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. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

Soweit bauliche Maßnahmen an den vermieteten oder zur Privatisierung erworbenen 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.

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Konsum Grundbesitz AG einer Reihe von Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, zu deren Reduzierung die im Folgenden genannten Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen dienen.

Durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt. Es erfolgt ein regelmäßiges Reporting an die Geschäftsführung über die laufende Liquidität und ein Liquiditätsforecast.

In Bezug auf die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des gehaltenen Immobilienbestands, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit und die für die Akquisition weiterer Immobilien erforderliche Aufnahme neuer Fremdmittel besteht das Risiko, dass unternehmens- und marktbezogene Entwicklungen die Fremdkapitalbeschaffung erschweren und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen als bisher ermöglichen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Deutsche Konsum Grundbesitz AG führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum Grundbesitz AG wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum der Deutsche Konsum Grundbesitz AG negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die Deutsche Konsum Grundbesitz AG mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts.

Des Weiteren wird durch eine entsprechende Überwachung versucht, dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Ein Bruch von Covenants kann dazu führen, dass die Bank berechtigt ist, Teile von Darlehen fällig zu stellen und die Gesellschaft mit ungeplanten Liquiditätsabflüssen rechnen muss.

Liquiditätsrisiken bestehen darüber hinaus auch als Folge möglicher Mietausfälle. Um diese Risiken weitestgehend zu reduzieren, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters.

Zinsrisiken bestehen regelmäßig 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 Deutsche Konsum Grundbesitz AG 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.

f) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kann die Gesellschaft insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, 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.

### **Marktbezogene Risiken**

a) Konjunkturelle Risiken

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG 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. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

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 der Gesellschaft aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

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.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum Grundbesitz AG von bestimmten rechtlichen 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.

### 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 Deutsche Konsum Grundbesitz AG beeinträchtigen.

## Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert, insbesondere durch die Kapitalerhöhungen und die Ausgabe der Wandelanleihen. Weitere geplante Immobilienakquisitionen hängen maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt bzw. Bankkrediten ab. Der Vorstand geht davon aus, dass die geplanten Kapitalmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Die der Planung zugrundeliegenden Annahmen für Erträge und Aufwendungen könnten sich angesichts der guten Konjunkturlage in Deutschland sowie aufgrund standortspezifischer Besonderheiten als zu konservativ herausstellen. Dies könnte zu einer Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Prognosebericht führen.

Die Basis für weitere organische Wertsteigerungen bildet auch in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen.

.

## 3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum Grundbesitz AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2016 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Deutsche Konsum Grundbesitz AG künftig weiterhin ihre Akquisitionspolitik fortführen.

Durch die Akquisition hauptsächlich bereits vermieteter Immobilien geht die Geschäftsführung für 2016 von einem positiven Ergebnis aus. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Auf Basis des EBIT aus dem Abschluss des Rumpfgeschäftsjahrs zum 30.09.2015 und den zu erwartenden EBIT-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe sowie den neuen Mietverträgen des Neubaus des dritten Gebäudeteils in Bitterfeld, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des EBIT für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der dynamischen

Entwicklung des Unternehmens im Rumpfgeschäftsjahr 2015 und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden. Es ist geplant eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchzuführen um das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 zu erhöhen. Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens die Schaffung eines genehmigten Kapitals geplant um neue auf den Inhaber lautende Stückaktien auszugeben.

#### 4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Deutsche Konsum Grundbesitz AG 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.“

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Broderstorf,

Rolf Elgeti  
Vorstand