

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 der Deutsche Konsum REIT-AG

## 1. Grundlagen

### 1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Deutsche Konsum REIT-AG (vormals Deutsche Konsum Grundbesitz AG) ist ein börsennotiertes 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.

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 Geschäftsjahr 2015/2016 wurde das Portfolio von 17 Einzelhandelsliegenschaften um 24 Liegenschaften in Gräfenhainichen, Bitterfeld, Warin, Bad Oeynhausen, Schwante, Herrnhut, Niesky, Kleinwelka, Ludwigsfelde, Krempe, Rüdersdorf, Heiligensee, Berlin, Wernigerode, Güstrow, Guben, Rostock, Greifswald, Laucha, Ermsleben, Köthen, Goldbeck, Gröbers und Stendal erweitert. Eine Immobilie wurde im Geschäftsjahr veräußert. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum REIT-AG ein Portfolio von 40 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 190.000 m<sup>2</sup>.

### 1.2. Struktur und Steuerungssystem

Die Steuerung der Deutsche Konsum REIT-AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient das FFO als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen,

Nettokalbmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig und zeitnah erstellt. Der FFO ergibt sich aus dem Jahresergebnis des IFRS-Einzelabschlusses korrigiert um Ertragsteuern, Abschreibung, Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, dem Verkaufsergebnis sowie sonstigen nicht zu berücksichtigenden Kosten und Erträge.

### 1.3. Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Deutsche Konsum REIT-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 moderaten Wachstumskurs fort. Im vierten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,3% und in den ersten beiden Quartalen 2016 lag das Bruttoinlandsprodukt noch einmal um 0,7% bzw. um 0,4% höher als in den Vorquartalen. Die Bundesbank-Volkswirte erwarten für 2016 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,7%. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor<sup>1</sup>.

### 2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse stieg in den ersten drei Quartalen 2016, trotzdem lag das Vermietungsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit 349.700 m<sup>2</sup> rund 6% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Obwohl nach wie vor neue internationale Konzepte auf den deutschen Markt drängen, wird das Gesamtjahresergebnis nicht mehr als jeweils 500.000 m<sup>2</sup> erreichen können. Ein Wert auf dem Niveau des Jahres 2013 mit rund 480.000 m<sup>2</sup> erscheint aber dennoch möglich. Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der in den ersten drei Quartalen mit 33% 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 konnte 13% sowie die Sparte Heim-Haus-Wohnbedarf konnte 8% erreichen. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten haben sich zuletzt verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2016 liegt bei 0,1%. Zwölf Monate zuvor lag der jährliche Zuwachs noch bei 1,2%<sup>2</sup>.

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet für den Zeitraum Januar bis September 2016 insgesamt mit rund 32,7 Mrd. Euro ein Minus zum Vorjahreszeitraum von 14%, aber mit dem starken dritten Quartal konnte der Rückstand zum Rekord-Vorjahr bereits deutlich

---

<sup>1</sup> Quellen: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/08/PD16\\_279\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/08/PD16_279_811.html), zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016, [https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016\\_06\\_03\\_konjunktur\\_prognose.html](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016_06_03_konjunktur_prognose.html), zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016 sowie <http://www.finanzen.net/leitzins/>, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016

<sup>2</sup> Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/683/einzelhandelsmarktueberblick>, zuletzt geprüft am 25. Oktober 2016

verringert werden. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 25% vom Gesamtinvestmentmarkt<sup>3</sup>.

### 2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2015/2016 das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Im Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 30. September 2016 erfolgte für 24 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 48.811,3 der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Des Weiteren erfolgte Mitte Dezember 2015 die Fertigstellung des Gebäudeneubaus in Bitterfeld mit einem Investitionsvolumen von TEUR 4.695,6. Darüber hinaus wurden drei weitere Kaufverträge abgeschlossen und Anzahlungen in Höhe von TEUR 14.656,3 geleistet. Im Berichtsjahr wurde eine Immobilie für TEUR 55,0 veräußert. Im Zeitraum 01. Januar bis 30. September 2015 erfolgte für 16 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 56.792,9 der Nutzen-Lastenwechsel.

Zur Stärkung der Finanzstruktur wurden im Geschäftsjahr vier Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 25.950,0 aufgenommen. Des Weiteren wurde eine Umfinanzierung eines Darlehens durchgeführt. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2015 erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute um TEUR 18.345,1.

Die Hauptversammlung vom 02. November 2015 hat die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 durch Umwandlung eines Betrages der Kapitalrücklage in Grundkapital beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.981.080 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Stückaktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis 1:136 zu. Des Weiteren hat die Hauptversammlung eine Satzungsneufassung beschlossen. Die Satzungsneufassung diente in erster Linie der Erlangung des REIT-Status der Gesellschaft. Gleichzeitig hat die Hauptversammlung beschlossen, dass der Vorstand bis zum 02. November 2020 ermächtigt ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu einem Betrag von EUR 7.545.617,00 zu erhöhen (Neues Genehmigtes Kapital 2015). Die Eintragung der Hauptversammlungsbeschlüsse ins Handelsregister erfolgte am 06. November 2015.

Durch die Erhöhung des Grundkapitals konnte der Börsengang im Berichtszeitraum durchgeführt werden. Die erfolgreiche Börsenzulassung der Gesellschaft am regulierten Markt der Börse Berlin erfolgte am 15. Dezember 2015. Durch die Börsenzulassung konnte der REIT-Status im Berichtsquartal beim Amtsgericht Rostock beantragt werden. Aufgrund der Eintragung der Satzungsneufassung am 13. Januar 2016 beim Amtsgericht Rostock wirkt der REIT-Status ab dem 01. Januar 2016, da steuerlich das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr ist.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde das Grundkapital um EUR 1.509.123,00 auf EUR 16.600.358,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Februar 2016 wurde das Grundkapital in der Satzung auf EUR 16.600.358,00 erhöht.

---

<sup>3</sup> Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>, zuletzt geprüft am 25. Oktober 2016

Die Hauptversammlung vom 20. April 2016 hat den Vorstand bis zum 19. April 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 8.300.179,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Gleichzeitig wurde das Neue genehmigte Kapital 2015 aufgehoben.

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 20. April 2016 erteilten Ermächtigung wurde das Grundkapital um EUR 1.846.645,00 auf EUR 18.447.003,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht.

Die Hauptversammlung vom 20. April 2016 hat die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um einen Betrag bis zu EUR 8.300.179,00 (Bedingtes Kapital I) beschlossen.

Der Vorstand hat am 21. September 2016 in Ausübung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20. April 2016 und unter Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen eine Pflichtwandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 14.110.000,00 zum 26. September 2016 auszugeben. Vom 27.12.2016 bis zum 26.09.2018 muss die Pflichtwandelanleihe in 1.660.000 neue Stückaktien umgetauscht werden. Die Aktien werden nach Durchführung der Wandlung aus Bedingtem Kapital I stammen.

Das Geschäftsjahr 2015/2016 war geprägt durch die Eingliederung der Immobilienzukäufe in die Bewirtschaftung und den Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.822,1. Insgesamt ergab sich ein Jahresüberschuss von TEUR 3.715,3.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft vom Geschäftsjahr erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um TEUR 6.465,8, was auf die Erhöhung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist. Die Gesellschaft zahlte im Geschäftsjahr rund TEUR 63.357,3 (Vorjahr: TEUR 62.421,7) für Immobilienzugänge.

## Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr 2015/2016 wie folgt entwickelt:

	2015/2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	11.734,9	5.269,1
Bewirtschaftungsergebnis	8.973,0	4.131,4
EBIT	7.155,2	1.344,2
Außerordentliches Ergebnis	0,0	-9.191,3
Ergebnis	3.715,3	-10.122,0

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 6.465,8 oder 122,7%. Ursache hierfür waren die zahlreichen unterjährigen Immobilienakquisitionen. Der Bestand der Immobilien erhöhte sich von 17 um 23 auf 40. Gleichzeitig stieg die vermiete Fläche von 119.000 m<sup>2</sup> um 71.000 m<sup>2</sup> auf 190.000 m<sup>2</sup>. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr.

Das Bewirtschaftungsergebnis erhöhte sich um TEUR 4.841,6 oder 117,2% auf TEUR 8.973,0 (Vorjahr: TEUR 4.131,4). Diese Erhöhung hat ihre Ursache in den dynamischen Anstieg der bewirtschafteten Immobilien aufgrund der durchgeführten Akquisitionen und wird sich durch die

Verteilung der Zukäufe über das Geschäftsjahr im folgenden Geschäftsjahr weiter fortsetzen. Zum Bilanzstichtag wurden noch keine Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2015 durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde ein positives Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR 7.155,2 (Vorjahr: TEUR 1.344,2) erzielt. Ursache für den Anstieg war im Wesentlichen das höhere Bewirtschaftungsergebnis sowie die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 4.822,1), dem die Erhöhungen der Abschreibungen (TEUR 2.486,1) sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.352,4) gegenüberstanden. Hintergrund dieser Entwicklung ist der dynamische Anstieg der Immobilien. Das Betriebsergebnis wurde wesentlich durch die Zukäufe der Immobilien beeinflusst. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Wesentlich im Berichtsjahr waren das Finanzergebnis mit TEUR -3.441,2 (Vorjahr: TEUR -2.269,9), bei den TEUR 522,6 aus der Auflösung des als aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Eigenkapitalanteils der Wandelanleihen stammen. Unter den Zinsaufwendungen von TEUR 3.607,8 (Vj.: TEUR 2.270,6) sind die Zinsen für Anleihen von TEUR 1.570,0 (Vj.: TEUR 1.046,7) sowie die Zinsen für die langfristigen Kredite von TEUR 878,8 (Vj.: TEUR 99,3) zu nennen.

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status Anfang 2016 besteht für das Kalenderjahr 2016 die Ertragssteuerfreiheit. Der Ausweis unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrifft die Vorjahre.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 3.715,3 nach TEUR -10.122,0 im Vorjahr und wurde durch die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten beeinflusst. Das Vorjahresergebnis war geprägt durch die Auswirkungen der Verschmelzung (TEUR -9.191,3).

## Finanzlage

### Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	2015/2016	2015
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.507,8	1.321,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.675,7	-62.994,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	66.154,6	65.160,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.986,7	3.487,0
Verschmelzungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0,0	752,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.347,9	108,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.334,6	4.347,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 2.507,8 (Vorjahr: TEUR 1.321,2). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch

sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -62.675,7 (Vorjahr: TEUR -62.994,9). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 63.357,3 (Vorjahr TEUR 62.421,7).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 66.154,6 (Vorjahr: TEUR 65.160,7). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 19.840,4 (Vorjahr TEUR 26.875,4) und die Einzahlungen aus der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe in Höhe von TEUR 14.110,0 (Vorjahr Wandelanleihe: TEUR 37.000,0). Des Weiteren wurden im Berichtsjahr Darlehen in Höhe von TEUR 52.289,7 (Vorjahr: TEUR 2.500,0) aufgenommen. Diese gliedern sich in Einzahlungen aus der Aufnahme bei verschiedenen Kreditinstituten von insgesamt TEUR 38.950,0 (Vorjahr TEUR 2.500,0) sowie Einzahlungen von anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 13.339,7. Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung bzw. Ablösung von Krediten von TEUR 17.102,8 (Vorjahr TEUR 176,3) gegenüber.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) verminderte sich von 76,9% im Vorjahr auf 71,4% im Berichtsjahr. Ursache hierfür waren unter anderem Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 4,8% im Vorjahr auf 6,7% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich auf 28,5% (Vorjahr: 16,0%). 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. Zum Bilanzstichtag war eine Kontokorrentlinie bei der Obotritia Capital KGaA von TEUR 4.049,3 noch nicht in Anspruch genommen.

Das langfristige Vermögen von TEUR 139.293,3 ist im Berichtsjahr nur mit TEUR 118.504,0 langfristig finanziert. Hintergrund ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens, eine langfristige Finanzierung der akquirierten Immobilien bei günstigen Finanzierungsangeboten durchzuführen. Da Mietvertragsverlängerungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen haben, wird durch die konzerninterne Zwischenfinanzierung die Chance auf eine attraktive langfristige Finanzierung gewahrt und sukzessive umgesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 20.890,8 im Vorjahr auf TEUR 44.446,5 zum 30. September 2016. Die Erhöhung resultiert aus den Kapitalerhöhungen sowie dem Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 28,6% (Vorjahr: 23,1%).

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 64.882,6 auf TEUR 155.404,4 (Vorjahr TEUR 90.521,8). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um TEUR 59.005,2 durch die Zukäufe, denen die Kapitalerhöhungen und die Aufnahme der Bankdarlehen gegenüberstehen. Das Anlagevermögen entspricht 89,6% der Aktiva (Vorjahr: 88,7%). Es entfällt zu 99,9% auf Immobilien (Vorjahr: 100,0%).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 5.873,5 auf TEUR 16.111,0 (Vorjahr: TEUR 10.237,5). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um TEUR 5.986,7. Das Umlaufvermögen entfällt im Wesentlichen auf die liquiden Mittel mit TEUR 10.334,6

(Vorjahr: TEUR 4.347,9) und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten die unter den unfertigen Leistungen ausgewiesen werden mit TEUR 2.392,6 (Vorjahr: TEUR 1.114,6).

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 17.912,6 auf TEUR 59.947,5 (Vorjahr: TEUR 42.034,9). Dies resultiert insbesondere aus der Aufnahme der Bankdarlehen. Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere die Wandelanleihen von TEUR 37.000,0 (Vorjahr TEUR 37.000,0).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 9.304,2 auf 36.900,4 TEUR (Vorjahr: TEUR 27.596,2). Die Erhöhung im Geschäftsjahr ist insbesondere auf die Aufnahme eines kurzfristigen Bankdarlehens zurückzuführen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird insgesamt als gut eingeschätzt.

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

Das positive Jahresergebnis war durch die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes und durch den außerordentlichen Ertrag aus dem Rückkauf von Verbindlichkeiten 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 (im Geschäftsjahr 11,8%, im Vorjahr 11,6%) 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

Die Gesellschaft hat im Oktober 2016 ein Fachmarktzentrum in Pritzwalk erworben. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 15.000 m<sup>2</sup> und generiert eine jährliche Nettomiete von ca. 1,4 Mio. Euro. Der Kaufpreis der Akquisition beläuft sich auf TEUR 13.500,0. Darüber hinaus wurden neben den 3 Objekten, für die bereits geleistete Anzahlungen erfolgten, für weitere 7 Objekte Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von TEUR 9.895,0 und einer Mietfläche von rund 17.700 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2016 sind weitere Nutzen und Lastenwechsel aus den bereits abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen geplant, 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. Zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils für diese und weiterer Erwerbe plant die Deutsche Konsum REIT-AG die vollumfängliche Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017.

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

#### 3.1. Chancen- und Risikobericht

##### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Deutsche Konsum REIT-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 2015 auch während des Geschäftsjahrs 2015/2016 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 REIT-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 REIT-AG gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Deutsche Konsum REIT-AG auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der von Deutsche Konsum REIT-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 REIT-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 REIT-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

Immobilienrisiken veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Deutsche Konsum REIT-AG führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum REIT-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 REIT-AG negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die Deutsche Konsum REIT-AG 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.

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 REIT-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.

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. Die Gesellschaft berücksichtigt die zusätzlichen Anforderungen nunmehr in ihrem Risikomanagementsystem.

Der durch den Börsengang und den Satzungsänderungen erlangte REIT-Status unterliegt den Regelungen des REIT-Gesetzes. 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;
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte;
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens (Berechnung auf IFRS-Basis)

Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können 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 bei 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 Steuerbesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%; anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

### **Marktbezogene Risiken**

#### a) Konjunkturelle Risiken

Die Deutsche Konsum REIT-AG erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenrate, 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 REIT-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.

#### Internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde bei der Deutschen Konsum REIT-AG mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft von den von ihr gebundenen Dienstleistern nach ihren Vorgaben Objekt- und Portfolio-Informationen, 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.

#### Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem der Deutsche Konsum REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschalteten Dienstleister ist darin eingebunden. 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. Im Hinblick auf die Unternehmensgröße hat die Deutsche Konsum REIT-AG 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 Deutsche Konsum REIT-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 REIT-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 REIT-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 REIT-AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2016/2017 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Deutsche Konsum künftig weiterhin ihre Akquisitionspolitik fortführen.

Durch die Akquisition hauptsächlich bereits vermieteter Immobilien geht die Geschäftsführung für 2016/2017 von einem positiven Ergebnis aus. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Ausgehend vom aktuellen FFO (TEUR 4.658,7), abgeleitet aus dem IFRS-Einzelabschluss 2015/2016 und unter Berücksichtigung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten getätigten Immobilienzukäufen sowie den zu erwartenden FFO-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des FFO 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 auch für das Geschäftsjahr 2016/2017 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.

Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens geplant neue die auf den Inhaber lautende Stückaktien auszugeben.

#### 4. Grundzüge des Vergütungssystems

##### Vergütung des Vorstandes

Der Vorstand erhält erfolgsunabhängig durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 54). Hintergrund ist, dass zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand keine Anstellungsverträge bestehen. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variable Vergütungen.

##### Vergütung des Aufsichtsrates

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten erfolgsunabhängig EUR 5.000 pro Jahr und pro rata temporis. Der Vorsitzende erhält die zweifache und der stellvertretende Vorsitzende die eineinhalbfache feste Vergütung eines Mitgliedes des Aufsichtsrates.

#### 5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-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 weiterhin von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Die Deutsche Konsum REIT-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 REIT-AG plant auch im kommenden Jahr mit einem positiven Ergebnis.

#### 6. Sonstige Angaben nach §289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB

##### Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 18.447.003 auf Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

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

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der

Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10% oder mehr der Stimmrechte.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

#### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 19. April 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 8.300.179,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das genehmigte Kapital beträgt noch EUR 6.453.534,00.

#### Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 ermächtigt, bis zum 19. April 2021 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 1,00 EUR nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Durch Hauptversammlungsbeschluss am 20. April 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis EUR 8.300.179,00 durch Ausgabe von bis zu 8.300.179 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 20. April 2016 ausgegeben werden.

#### Rückkauf eigener Aktien

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

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots erfolgen. Der zu zahlende Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Mittelwert des jeweils letzten Aktienkurses (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.

#### Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 27. September 2016 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de) im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance allgemein zugänglich gemacht.

Broderstorf, 25. November 2016

Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti

## Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss 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.

Broderstorf, 25. November 2016

Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti