



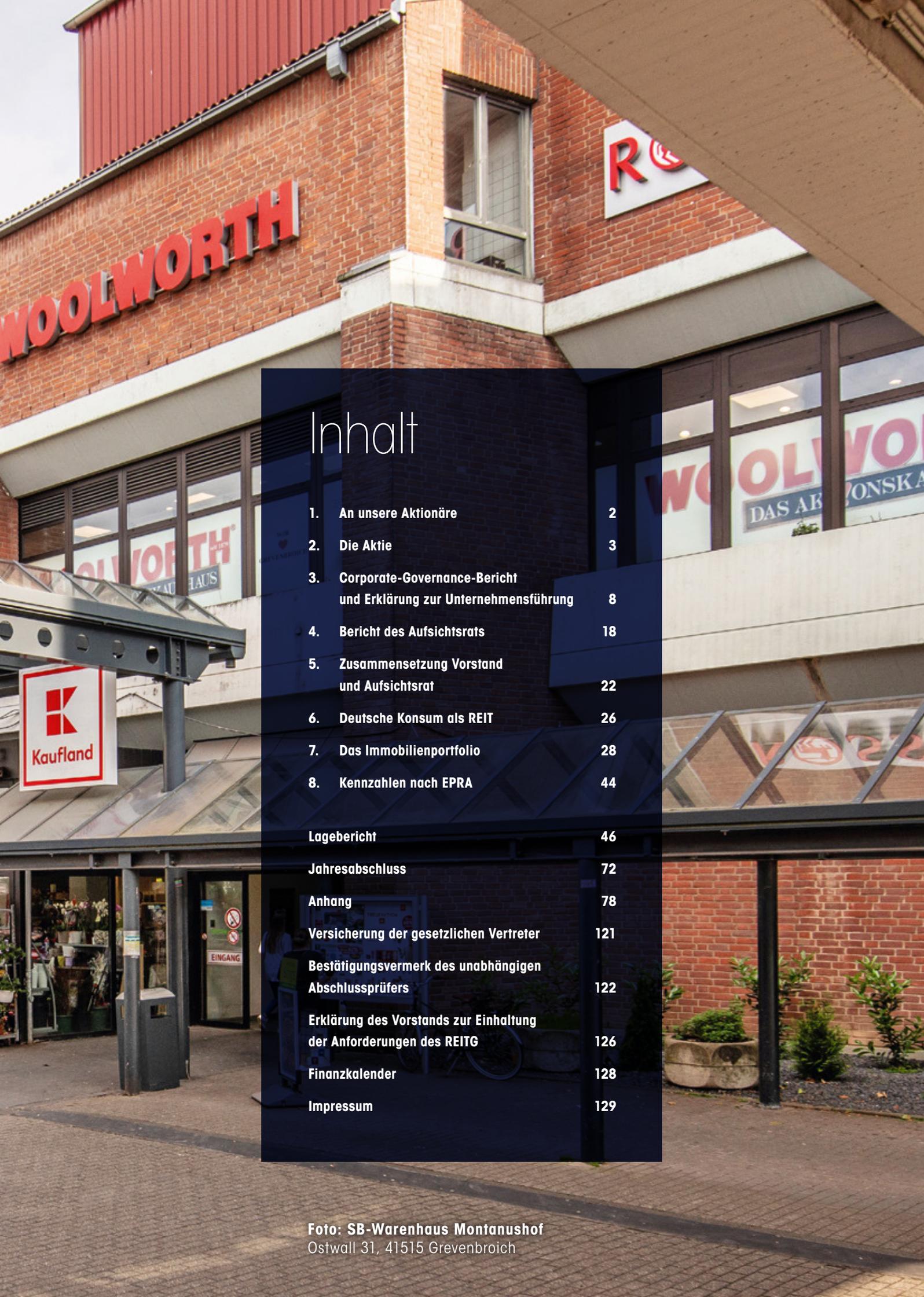
# Geschäftsbericht

1. Oktober 2018 – 30. September 2019

# Unternehmenskennzahlen

	01.10.2018	01.10.2017		
	–	–		
	30.09.2019	30.09.2018	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung (TEUR)</b>				
Mieterlöse	41.978	28.601	13.377	46,8
Ergebnis aus der Vermietung	31.602	22.268	9.334	41,9
Finanzergebnis	–5.806	–4.972	–834	–16,8
Periodenergebnis	53.142	30.919	22.224	71,9
FFO	25.041	16.647	8.394	50,4
FFO je Aktie (in EUR)	0,84	0,62	0,22	35,9
αFFO	20.490	8.427	12.063	>100
αFFO je Aktie (in EUR)	0,69	0,31	0,38	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,79	1,15	0,64	55,2
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	1,25	0,80	0,45	56,9
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,6	6,4	–0,8	–12,5
	30.09.19	30.09.18	Veränderung	%
<b>Bilanzkennzahlen (TEUR)</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	619.881	418.707	201.174	48,0
Bilanzsumme	683.961	452.933	231.028	51,0
Eigenkapital	317.362	209.762	107.600	51,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	354.039	231.596	122.443	52,9
<b>Finanzierungskennzahlen</b>				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	48,1	51,2	–3,1	–6,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,94	1,98	–0,04	–2,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %)	1,93	1,87	0,06	3,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,7	5,5	–0,8	–14,7
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	4,9	3,9	1,0	25,1
EPRA NAV	317.362	209.762	107.600	51,3
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	9,93	7,70	2,23	28,9
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	9,93	7,70	2,23	28,9
<b>REIT-Kennzahlen</b>				
REIT-Eigenkapitalquote	51,2	50,1	1,1	2,2
<b>Aktieninformationen</b>				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	31.959.944	27.236.313	4.723.631	17,3
Marktkapitalisierung (in EUR)	509.761.107	299.599.443	210.161.664	70,1
Aktienkurs (in EUR)	15,95	11,00	4,95	45,0
<b>Ausgewählte Portfoliokennzahlen</b>				
Anzahl Immobilien	123	90	33	36,7
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	722.559	517.824	205.884	39,8
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	48.678	35.484	13.252	37,3
Anfangsrendite (in %)	10,9	11,7	–0,8	–6,8
Leerstandsrate (in %)	9,9	9,6	0,3	3,6
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,6	5,2	0,4	8,1





# Inhalt

1. An unsere Aktionäre	2
2. Die Aktie	3
3. Corporate-Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	8
4. Bericht des Aufsichtsrats	18
5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat	22
6. Deutsche Konsum als REIT	26
7. Das Immobilienportfolio	28
8. Kennzahlen nach EPRA	44
<b>Lagebericht</b>	<b>46</b>
<b>Jahresabschluss</b>	<b>72</b>
<b>Anhang</b>	<b>78</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>121</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>122</b>
<b>Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG</b>	<b>126</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>128</b>
<b>Impressum</b>	<b>129</b>

# 1. An unsere Aktionäre

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

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2018/2019 zurück, in dem unsere Gesellschaft weiter stark und werterhöhend gewachsen ist.

Auf der Portfolioseite haben wir im letzten Geschäftsjahr 34 neue Einzelhandelsobjekte im Volumen von rund EUR 159 Mio. und mit einer Jahresmiete von knapp EUR 15 Mio. hinzuerworben – ein Rekordwert in der jungen Historie der DKR. Somit umfasst das bilanzierte Immobilienvermögen zum 30. September 2019 nunmehr 123 Immobilien mit einem Bilanzwert von rund EUR 624 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 49 Mio. Die Mieteinnahmen stiegen dementsprechend im Periodenvergleich von EUR 28,6 Mio. auf EUR 42,0 Mio., woraus sich ein Anstieg der FFO auf EUR 25,0 Mio. gegenüber EUR 16,6 Mio. EUR im Vorjahr ergab. Dabei sind die FFO erneut deutlich stärker gewachsen als die Mieterlöse, was den kontinuierlichen Anstieg der Profitabilität der DKR belegt.

Auf der Finanzierungsseite konnte sich die DKR sehr günstig durch weitere Fremdkapitalaufnahmen im Umfang von mehr als EUR 62 Mio. refinanzieren, was zur Steigerung der FFO-Marge beigetragen hat und wodurch sich die Bonität weiter erhöht hat. Aufgrund dessen hat die Ratingagentur Scope ein Upgrade des Unternehmensratings vorgenommen und stuft das besicherte und unbesicherte Fremdkapital der Gesellschaft als Investment Grade ein. Dadurch ist es der DKR gelungen, erstmals eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 70 Mio. herauszugeben, die zusätzliche Flexibilität für unseren starken Wachstumspfad bereitgestellt hat.

Und auch im operativen Bereich war die DKR erfolgreich unterwegs und konnte ihre Mieten um rund 1,1% gegenüber dem Vorjahr anheben und die WALT gleichzeitig steigern (like-for-like).

Mit herzlichen Grüßen,



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

Neben der starken operativen Performance wirkten sich auch zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen im November 2018 und September 2019 eigenkapitalerhöhend aus. Somit erhöhte sich der EPRA NAV um rund 29% auf EUR 9,93 je Aktie. Der Net-LTV lag am 30. September 2019 bei 48,1% und damit unter dem anvisierten Ziel von 50%.

Die DKR-Aktie hat sich zu Beginn des Kalenderjahres deutlich positiv entwickelt und konnte im Stichtagsvergleich einen Anstieg um 45% auf EUR 15,95 verzeichnen. Mittlerweile ist die Marktkapitalisierung auf etwa EUR 500 Mio. angestiegen und wir konnten mit den Kapitalerhöhungen sehr namhafte internationale Investoren in unserem Aktionariat begrüßen. Nach der erstmaligen Dividendenausschüttung von EUR 0,20 je Aktie im März 2019 wird der Vorstand der ordentlichen Hauptversammlung am 5. März 2020 einen Dividendenvorschlag von EUR 0,35 je Aktie unterbreiten.

Im neuen Geschäftsjahr 2019/2020 ist die DKR bereits stark gewachsen und hat zum Ende des ersten Geschäftsquartals notarielle Kaufvertragsabschlüsse über weitere Einzelhandelsimmobilien im Volumen von rund EUR 90 Mio. abgeschlossen. Zudem wurde ein Objekt veräußert, womit das gesicherte Immobilienportfolio aktuell 136 Objekte mit einer annualisierten Miete von rund EUR 57 Mio. umfasst.

Insofern blicken wir bereits jetzt sehr zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr 2019/2020 und erwarten einen FFO zwischen EUR 34 Mio. und EUR 36 Mio. sowie eine Dividende von mindestens EUR 0,55 je Aktie.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und freuen uns, Sie auf der nächsten Hauptversammlung begrüßen zu dürfen.

## 2. Die Aktie

### **Börsen im Zeichen weltpolitischer Spannungen und Konjunktursorgen**

Im Jahr 2018 agierten die Anleger angesichts der weiterhin angespannten weltpolitischen Lage vorsichtiger, was sich an der schwachen Marktentwicklung der internationalen Börsen widerspiegelte. Zu den beherrschenden Themen an den Aktienmärkten gehörten der Handelsstreit der USA mit China, die Sorge um Italiens Haushaltspläne, die Brexit-Verhandlungen sowie die Wahlen in Brasilien und Italien. So schloss der DAX das Börsenjahr 2018 mit einem Minus von über 18% ab. Der MDAX fiel um knapp 18% und der SDAX sogar um 20%.

Diese Entwicklung, die im Zeichen weltweiter politischer Krisen stand und dämpfend auf die Märkte wirkte, setzte sich auch zu Beginn des Jahres 2019 fort. Hinzu kamen im Jahresverlauf die Regierungskrise in Italien sowie Zins- und Konjunktursorgen und eine sich abzeichnende Rezession der deutschen Wirtschaft. Nach mehreren größeren Auf- und Abwärtsbewegungen lag der DAX nach neun Monaten 2019 mit einem Stand von 12.428 Punkten in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (28. September 2018: 12.247 Punkte).

### **DKR-Aktie schlägt Gesamtumfeld mit deutlichem Aufwärtstrend**

Von den weltpolitischen Verwerfungen weitgehend unbeeindruckt, hat sich die DKR-Aktie äußerst positiv entwickelt und konnte seit dem Jahresbeginn 2019 deutliche Kurssteigerungen verzeichnen. Hierzu trugen insbesondere die Ergebnisse des ersten Geschäftsquartals bei, die eine deutliche Margenexpansion bedingt durch ein deutlich gestiegenes Vermietungsergebnis bei gleichzeitig verringerten Fremdkapitalkosten nach Refinanzierungen zeigten.

So notierte die DKR-Aktie zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2019 mit einem Kurs von EUR 15,95 um 45% höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (28. September 2018: EUR 11,00) und schloss damit deutlich stärker als die deutschen Leitindizes sowie vergleichbare andere deutsche Immobilitentitel. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich sogar deutlich um EUR 12,45 bzw. 355,7%.

Durch die positive Kursperformance sowie aufgrund von zwei erfolgreichen Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2018/2019 ist die Marktkapitalisierung zum Geschäftsjahresende hin auf deutlich über EUR 500 Mio. angestiegen. Durch den höheren Börsenwert verzeichnet die DKR ein zunehmendes Interesse bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren als auch bei Kleinanlegern, wodurch sich auch die Handelsvolumina sukzessive erhöht haben.

- **Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG (Xetra)**



- **Kennzahlen der DKR-Aktie**

EUR	30.09.2019	30.09.2018	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	31.959.944	27.236.313	17,3
Schlusskurs am Geschäftsjahresende <sup>1</sup>	15,95	11,00	45,0
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	509,8	299,6	70,2
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück <sup>2</sup>	9.830	8.799	11,7
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	17,45 <sup>3</sup>	11,95 <sup>4</sup>	
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	9,46 <sup>5</sup>	9,20 <sup>6</sup>	

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2019 und 28. September 2018

<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2018/2019 bzw. 2017/2018

<sup>3</sup> Variabler Kurs Xetra am 21. Juni 2019

<sup>4</sup> Eröffnungskurs Xetra am 11. Juni 2018

<sup>5</sup> Variabler Kurs Xetra am 14. Dezember 2018

<sup>6</sup> Variabler Kurs Xetra am 6. Februar 2018

Quelle: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

**Erstmalige Dividendenausschüttung erfolgt**

Zur positiven Kursentwicklung trug auch die erstmalige Dividendenausschüttung im März 2019 für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017/2018 von insgesamt EUR 6,0 Mio. bzw. EUR 0,20 je Aktie bei.

**Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen durchgeführt**

Innerhalb des Geschäftsjahres 2018/2019 haben sich Grundkapital und Aktienanzahl durch zwei Kapitalerhöhungen deutlich erhöht: Dabei erfolgte zunächst eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung um 10% des Grundkapitals im November 2018 (+2.723.631 Stammaktien), wodurch sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital auf 29.959.944 Stück bzw. EUR 29.959.944,00 erhöhte. Weiterhin erfolgte im September 2019 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung um 6,7% des Grundkapitals (+2.000.000 Stammaktien), wodurch sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital auf aktuell 31.959.944 Stück bzw. EUR 31.959.944,00 erhöhte.

**Aktionariat**

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie. Der Free Float (laut Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gemäß WpHG) lag zum Berichtsstichtag am 30. September 2019 bei 45,2%.

Die Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 21. März 2019 in Berlin statt. Vertreten waren über 57% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 29.959.944 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind in den Kapiteln „2.3. Geschäftsverlauf“ und „6. Übernahme-relevante Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB“ des Lageberichts enthalten.

### Analysten erhöhen ihre Kursziele

Die Aktie der DKR wird derzeit von drei Analysten gecovert:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
ODDO BHF	18,50	Kauf	Manuel Martin	19. November 2019
Berenberg Bank	18,90	Kauf	Kai Klose	18. November 2019
Bankhaus Lampe	18,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	26. September 2019

### Weitere Intensivierung der Investor-Relations-Arbeit und Teilnahme an Roadshows

Um einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit bestehenden sowie mit potenziellen Investoren zu führen, setzte die DKR auch im Jahr 2019 die Intensivierung ihrer Investor-Relations-Aktivitäten fort. Hierbei führte sie vermehrt Einzelgespräche und präsentierte das Unternehmen verstärkt auf Roadshows. Innerhalb des Geschäftsjahres 2018/2019 waren die Vorstände der DKR unter anderem in Tel Aviv, London, Zürich, Dublin, New York, Boston, Chicago, Wien, Johannesburg, Kapstadt, Helsinki, Brüssel, Baden-Baden, München sowie in Frankfurt am Main,

um zahlreiche Investoren zu treffen. Dabei stießen die Strategie und die Wachstumsstory des Unternehmens auf großes Interesse. Auch zukünftig wird die DKR auf nationalen und internationalen Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen präsent sein.

Am 29. April 2019 lud die DKR zu einem Capital Markets Day nach Düsseldorf ein. Die ca. 30 anwesenden Investoren und Analysten besichtigten nach einem Strategievortrag die Liegenschaften der DKR Montanushof und Coens-Galerie in Grevenbroich. Das Feedback auf diese Veranstaltung war durchweg sehr positiv.

#### • Die DKR-Aktie auf einen Blick:

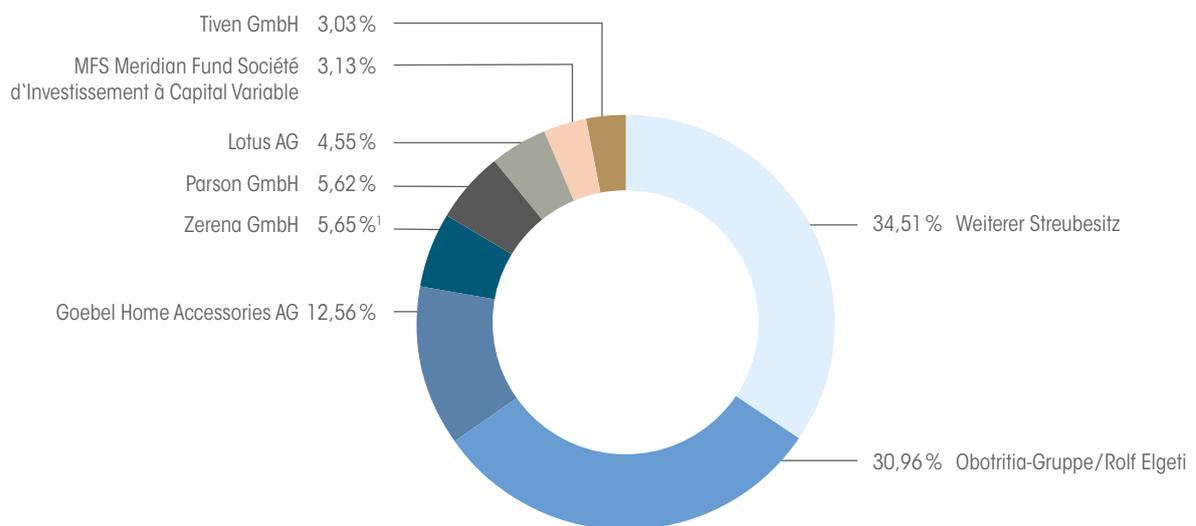
Stand	30. September 2019
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	31.959.944
Grundkapital	EUR 31.959.944,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

Weiterhin war die DKR im Geschäftsjahr 2018/2019 regelmäßig in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern. Auf den Investor-Relations-Seiten

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

#### • Aktionärsstruktur

Gesamtzahl der Stimmrechte, die dem jeweiligen Aktionär zuzurechnen sind:



Stand: 30. September 2019

Streubesitz gem. Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gemäß WpHG: 45,22 %

<sup>1</sup> bezogen auf die Gesamtzahl der Stimmrechte in Höhe von 24.760.285 (Stimmrechtsmitteilung vom 6. März 2017)

# 3. Corporate-Governance- Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG (DKR) berichten im Folgenden über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und zugleich über die Unternehmensführung gemäß § 289f HGB.

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 12. September 2019 wiedergegeben. Im Anschluss folgt eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung. Zudem wird die Corporate Governance der Gesellschaft dargestellt und es wird auf das Diversitätskonzept eingegangen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und die damit verfolgten Ziele. Sie erklären hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Konsum REIT-AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Ausnahmen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 12. September 2018, welche am 12. November 2018 ergänzt wurde, entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird:

### Ziffer 3.8 Abs. 3 DCGK – Selbstbehalt in D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat:

Gemäß Ziffer 3.8 Abs. 3 DCGK soll in einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat ein Selbstbehalt vereinbart werden. Die D&O-Versicherung der Deutsche Konsum REIT-AG sieht für den Aufsichtsrat keinen Selbstbehalt vor. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbsthalts keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Gewissenhaftigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder hat. Zudem ist die Gesellschaft der Auffassung, dass ein zwingend einheitlich zu gestaltender Selbstbehalt die Aufsichtsratsmitglieder möglicherweise auf Grund unterschiedlicher Einkommens- und Vermögenssituationen (auch vor dem Hintergrund der für eine börsennotierte Aktiengesellschaft eher geringen Aufsichtsratsvergütung) unterschiedlich treffen könnte.

### Ziffer 4.1.3 DCGK – Compliance Management System:

Die Gesellschaft hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nicht mehr als sechzehn Mitarbeiter beschäftigt. Derzeit beschäftigt die Gesellschaft sechzehn Mitarbeiter. Daher sah und sieht der Vorstand keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege formalisierter Maßnahmensysteme stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzensgewinn.

#### **Ziffer 4.1.5 DCGK – Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen:**

Der Vorstand folgte und folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft hatte und hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand waren und sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Aus diesem Grund hatte und hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Bei der Deutsche Konsum ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

#### **Ziffer 5.1.2 Abs. 1 Satz 2 und 3; Abs. 2 Satz 3 DCGK – Berücksichtigung von Diversity, Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und Festlegung einer Altersgrenze:**

Der Aufsichtsrat folgte und folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft war und ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend waren und sind. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020

0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Aus diesen Gründen wurde und wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder verzichtet. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich wäre, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen im Rahmen der Vorstandstätigkeit zur Verfügung stehen sollte.

#### **Ziffer 5.3 DCGK – Bildung von Ausschüssen:**

Der Aufsichtsrat hatte angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Geschäftsmodells der DKR hält er auch zukünftig eine Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit der anstehenden Themen.

#### **Ziffer 5.4.1 Abs. 2, Abs. 3, Abs. 4 DCGK – Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversity, und Erarbeitung eines Kompetenzprofils sowie eine festzulegende Altersgrenze und eine Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat:**

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und beabsichtigt auch künftig nicht, solche Ziele zu setzen oder ein Kompetenzprofil zu erarbeiten. Ebenso wenig wurden Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden. Die Gesellschaft war und ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen

für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend waren und sind. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Aus diesen Gründen wurde und wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Die Gesellschaft war und ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich wäre, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Aufsichtsrats Tätigkeit zur Verfügung stehen sollte.

Broderstorf, 12. September 2019

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter  
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender

Die aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf unserer Internetseite <https://www.deutsche-konsum.de/>, in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Entsprechenserklärung“ veröffentlicht.

## 3.2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

### Führungsstruktur mit drei Organen

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

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

### Der Vorstand

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

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

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

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

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

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands sind unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Vorstand“ veröffentlicht.

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

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

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

Die Vergütung des CEO setzt sich aufgrund der Unternehmensgröße derzeit aus einer festen Vergütung zusammen, die über eine Umlagevereinbarung mit der früheren Muttergesellschaft Obotritia Capital KGaA auf die Gesellschaft umgelegt wird. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde für die beiden zum 1. Juli 2017 bestellten Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth das Vergütungssystem auf kurz- und langfristige Vergütungsanreize entsprechend der Empfehlungen des DCGK angepasst. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands gemäß Ziffer 4.2.5 DCGK enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts 2018/2019.

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

Der Vorstand folgt nicht der Empfehlung der Ziffer 4.1.5 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich dreizehn Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand waren und sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen,

weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Aus diesem Grund hatte und hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Bei der Deutsche Konsum ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

#### **Der Aufsichtsrat**

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

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

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

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

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

Herr Hans-Ulrich Sutter ist Vorsitzender des Aufsichtsrats und Herr Achim Betz stellvertretender Vorsitzender. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2019 endende Geschäftsjahr beschließt.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

Bisher wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl noch keine Ausschüsse gebildet.

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

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

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

Für die Aufsichtsratsmitglieder der DKR wurde im Januar 2018 eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten satzungsgemäß eine feste Vergütung sowie Erstattungen für bare Auslagen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts 2018/2019.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2018/2019 ist.

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

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

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

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

### **Interessenkonflikte**

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2018/2019 traten keine Interessenkonflikte auf.

### 3.3. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

#### Grundzüge der Compliance

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

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

#### Compliance Management System

Derzeit beschäftigt die DKR sechzehn Mitarbeiter. Daher sah und sieht der Vorstand keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege formalisierter Maßnahmensysteme stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

#### Organisation und Steuerung

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

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

#### Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

Die Tagesordnung der Hauptversammlung sowie die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen veröffentlicht die Deutsche Konsum REIT-AG leicht erreichbar auf ihrer Internetseite unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Hauptversammlung“.

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

Die Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG, die über das am 30. September 2018 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 21. März 2019 in Berlin statt. Vertreten waren über 57% des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 29.959.944 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

#### **Aktienoptionsprogramme**

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

#### **Transparente Berichterstattung**

Die Deutsche Konsum REIT-AG gewährleistet über ihre Internetseite eine einheitliche, umfassende, zeitnahe und zeitgleiche Information der Aktionäre und der interessierten Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und neue Tatsachen. Diese Informationen sind über den Investor-Relations-Bereich der Internetseite unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ abrufbar.

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

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

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

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Jahresabschluss vom Abschlussprüfer sowie durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, den Jahresabschluss entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende zu veröffentlichen. Die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen (Quartalsmitteilungen sowie der Halbjahresfinanzbericht) werden vor der Veröffentlichung zwischen Aufsichtsrat und dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018/2019 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird von dem Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten.

### Chancen- und Risikomanagement

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Konsum REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden. Weitergehende Informationen zum Risikomanagement sind im Chancen- und Risikobericht des Jahresabschlusses 2018/2019 enthalten.

Broderstorf, im Dezember 2019

Für den Aufsichtsrat

Für den Vorstand




Hans-Ulrich Sutter  
Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



**E**  
EDEKA  
**center**

Wir freuen uns auf Sie  
Montag - Samstag  
7.00 - 21.00

**L'ivier**  
HAARSTUDIO  
AMEN  
EREN  
KINDER

**Scaphmann**  
Kaufmann  
...viel mehr als erwartet!

Foto: Nahversorgungszentrum  
Landstraße 33, 38667 Bad Harzburg-Harlingerode

## 4. Bericht des Aufsichtsrats



### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2018/2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

### Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Führung des Unternehmens fortlaufend überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Gesellschaft und die aktuellen Vermietungsstände unterrichtet.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere haben die Mitglieder des Aufsichtsrats alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Mehrfach hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Risikosituation des Unternehmens, der Liquiditätsplanung und der Eigenkapitalsituation auseinandergesetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in der bilanzfeststellenden Sitzung auch über die Rentabilität der Gesellschaft, und hierbei insbesondere über die Rentabilität des Eigenkapitals, berichtet. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

### Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen drei Präsenzsitzungen waren und eine Sitzung als Telefonkonferenz durchgeführt wurde. Sofern erforderlich, wurden Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Ausschüsse des Aufsichtsrats bestanden im Berichtszeitraum nicht.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018/2019:

Name	17. Dezember 2018 Präsenzsitzung	21. März 2019 Präsenzsitzung	4. Juni 2019 Telefonkonferenz	12. September 2019 Präsenzsitzung
Hans-Ulrich Sutter	x	x	–*	x
Achim Betz	x	x	x	x
Johannes C. G. (Hank) Boot	x (telefonisch)	x	x	x (telefonisch)
Nicholas Cournoyer	x (telefonisch)	x	x	x
Kristian Schmidt-Garve	x (telefonisch)	x	x	x

\* Vertretungsfall mit Vertretung durch den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 17. Dezember 2018, bei der auch der Abschlussprüfer persönlich anwesend war, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017/2018, der damit festgestellt war. Zudem wurde die variable Vorstandsvergütung für das Jahr 2017/2018 festgestellt sowie für das Jahr 2018/2019 festgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat berieten darüber hinaus über den aktuellen Stand der Ankaufspipeline und der Liquiditätsplanung.

Neben der Beschäftigung mit den Ergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung beriet und billigte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 21. März 2019 aktuelle Ankaufs- und Finanzierungsprojekte. Zudem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den bevorstehenden Wechsel des Immobilienbewerter.

Am 29. April 2019 nahm der Aufsichtsrat im Rahmen einer Informationsveranstaltung für Analysten und Investoren (Capital Markets Day) an einer Besichtigungstour teil, bei der die im Eigentum der Gesellschaft stehenden Nahversorgungszentren Coens Galerie und Montanushof in Grevenbroich besichtigt wurden.

Am 4. Juni 2019 präsentierte der Vorstand dem Aufsichtsrat die aktuelle Geschäftsentwicklung und erörterte mit ihm die derzeitige Ankaufs- und Finanzierungspipeline. Zudem berichtete der Vorstand über den Verlauf der erfolgten Roadshows sowie des Capital Markets Days in Düsseldorf.

In der Sitzung vom 12. September 2019 wurden die aktuelle Ankaufspipeline, weitere Refinanzierungsthemen sowie die Erwartungen bezüglich der Entwicklung der Geschäftsjahresergebnisse und die erwogene bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung besprochen. Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten zudem gemeinsam die Entsprechenserklärung zur Corporate Governance für das Jahr 2019.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum das Wachstum der Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem Vorstand begleitet und weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, welche unter anderem die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung am 21. März 2019 betrafen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen. Sie sind darüber hinaus mit dem Immobiliensektor vertraut. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG.

#### **Corporate Governance und Entsprechenserklärung**

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat im Corporate-Governance-Bericht, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich Investor Relations/Corporate Governance sowie im Geschäftsbericht 2018/2019 veröffentlicht wurde. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wiederholt erörtert und am 12. September 2019 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

#### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2019 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 21. März 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG und der Lagebericht der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 17. Dezember 2019 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 30. September 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung, der Finanzlage und den Voraussetzungen des REIT-Gesetzes angeschlossen. Gemeinsam mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine Dividende von EUR 0,35 je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttung von 99% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses von TEUR 11.186. Der verbleibende Jahresüberschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Der Vorstand hat für den Zeitraum der Beherrschung gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Der Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen war Gegenstand der Prüfung durch den Abschlussprüfer. Dieser hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

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

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

Auch der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor. Der Aufsichtsrat hat sowohl den Abhängigkeitsbericht des Vorstands, als auch den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers geprüft und der Abschlussprüfer hat an der Verhandlung des Aufsichtsrats über den Abhängigkeitsbericht teilgenommen und zu den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat stimmt der Aufsichtsrat dem Abhängigkeitsbericht des Vorstands und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu und erhebt gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

### Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2019 endende Geschäftsjahr beschließt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2018/2019.

Broderstorf, im Dezember 2019

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter  
Aufsichtsratsvorsitzender

## 5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat



### Vorstand

#### **Alexander Kroth**

Investmentvorstand (CIO)  
Herr Kroth verantwortet die Bereiche An- und Verkauf sowie das Asset- und Property Management.

#### **Rolf Elgeti**

Vorstandsvorsitzender (CEO)  
Herr Elgeti verantwortet die Bereiche Human Resources sowie Recht/Compliance und Strategie.

#### **Christian Hellmuth**

Finanzvorstand (CFO)  
Herr Hellmuth verantwortet die Bereiche Corporate Finance, Accounting/Controlling, Treasury sowie Investor Relations und Risk Management.

### Aufsichtsrat

#### **Hans-Ulrich Sutter**

Aufsichtsratsvorsitzender  
Diplom-Kaufmann, Düsseldorf

#### **Achim Betz**

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Nürtingen

#### **Johannes C. G. (Hank) Boot**

Fondsmanager, London

#### **Nicholas Cournoyer**

Fondsmanager, Monaco

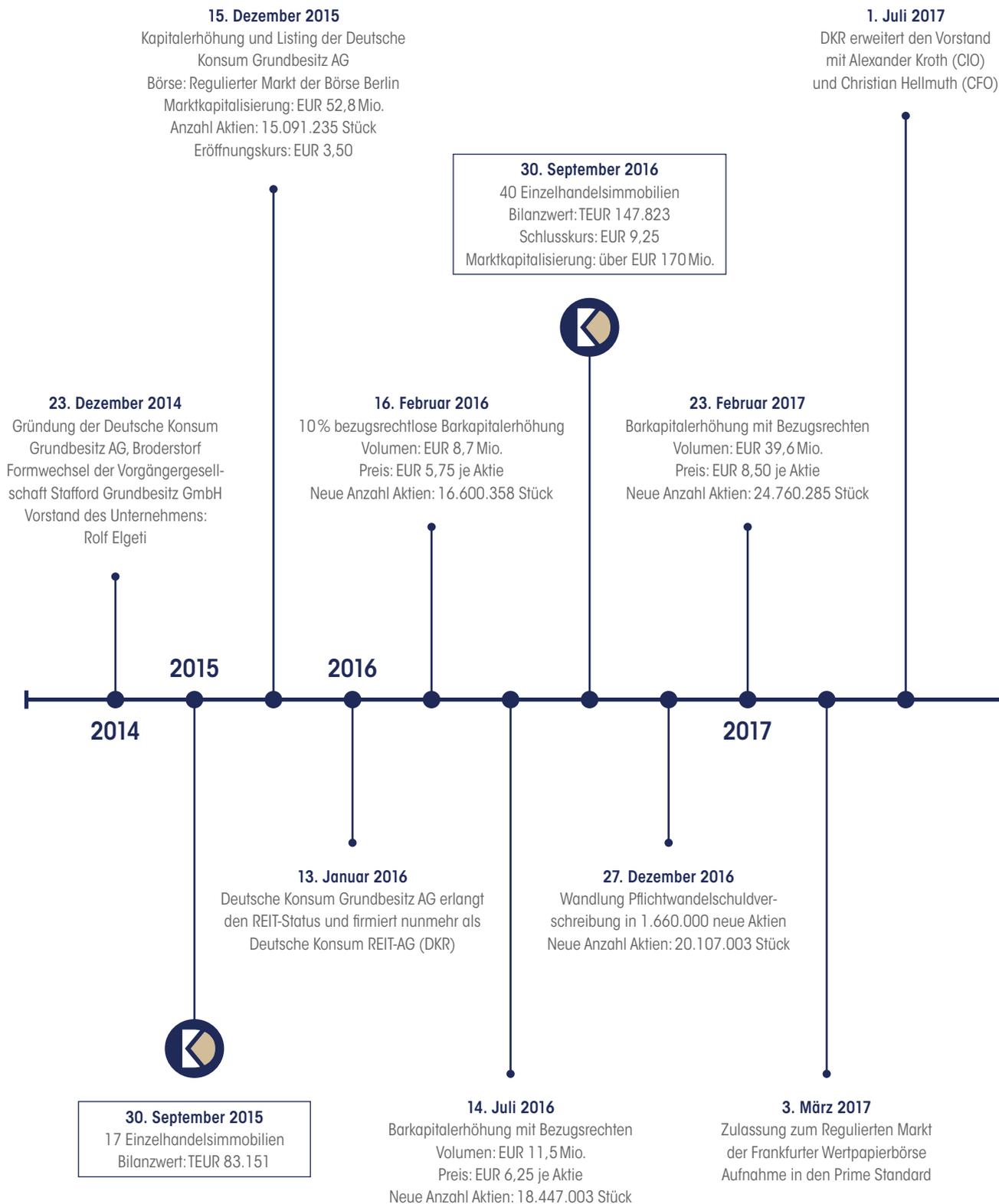
#### **Kristian Schmidt-Garve**

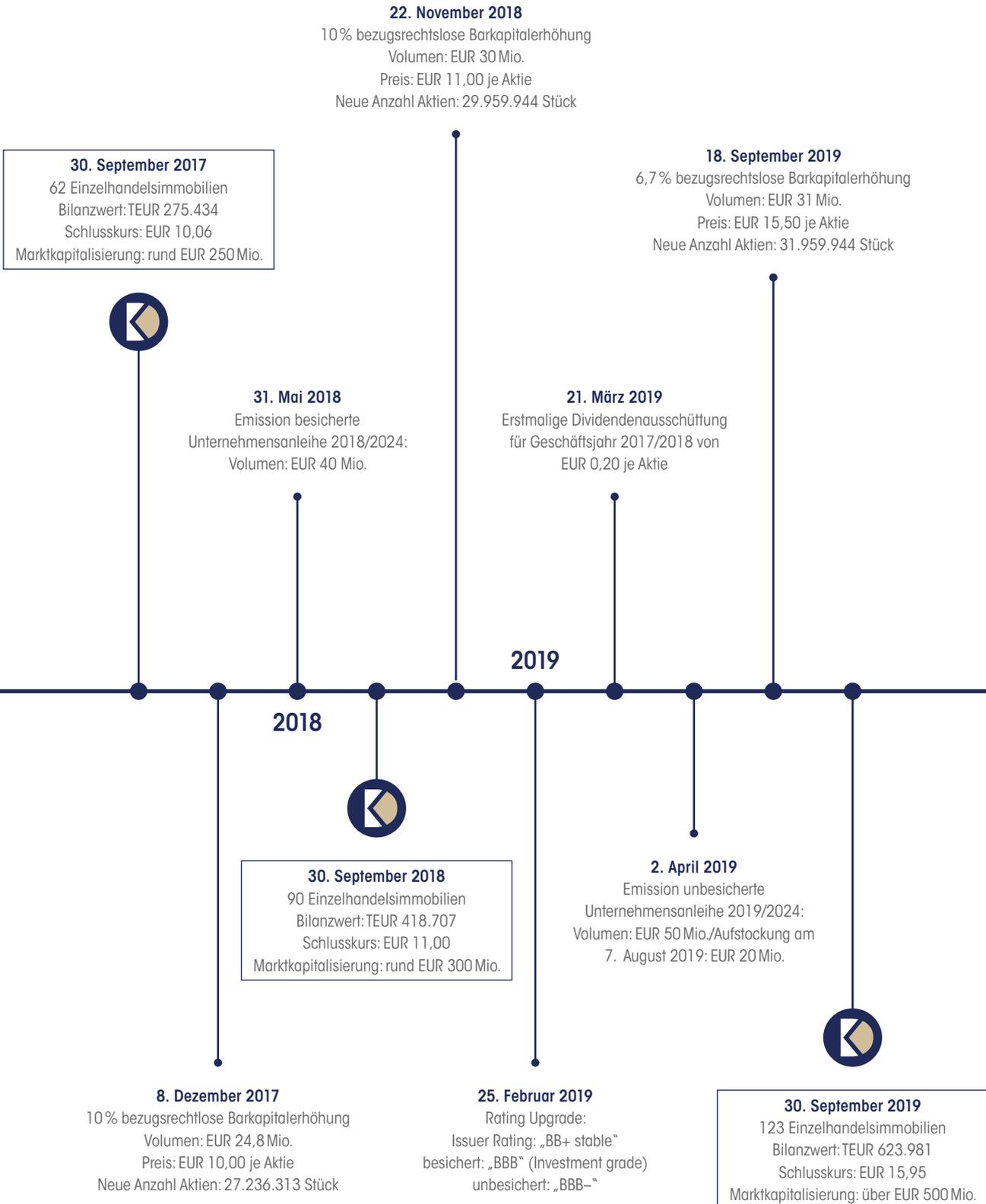
Rechtsanwalt, Vorstand der MIG Verwaltungs AG, München

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Unternehmen“ unter den Menüpunkten „Vorstand“ bzw. „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.



Foto: Fachmarktzentrum Coens Galerie  
Kölnener Straße 40, 41515 Grevenbroich





## 6. Deutsche Konsum als REIT

REIT ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Dabei handelt es sich um börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, deren Geschäftszweck in der langfristigen Bestandshaltung und dem nachhaltigen Erzielen von Mieterlösen liegt. Durch ihre Börsennotierungen verfügen REITs über einen direkten Kapitalmarktzugang und damit im Vergleich zu Immobilienfonds quasi über ewiges Eigenkapital. Zudem stellen die Immobilienaktien für Anleger ein fungibles Investitionsinstrument dar, über die

indirekte Immobilieninvestments in verschiedene Assetklassen ermöglicht werden. Wesentliches Merkmal ist zudem die Steuertransparenz der REIT-Gesellschaft, da auf Unternehmensebene keine Ertragsteuern anfallen und die Besteuerung auf Anlegerebene nachgelagert mit der Dividendenausschüttung erfolgt. Insofern wird eine REIT-Beteiligung steuerlich einem direkten Immobilieninvestment gleichgesetzt.



Foto: Nahversorgungszentrum Dienstleistungszentrum („DLZ“) Greifswald  
Hans-Beimler-Straße 1–3, 17491 Greifswald

Ein REIT ermöglicht somit einem breiten Anlegerspektrum sich indirekt über Aktien an Immobilien zu beteiligen. Insbesondere Kleinanleger können damit an verschiedenen Immobilienklassen partizipieren, für die eine Direktinvestition in eine Immobilie aufgrund des Volumens, des Klumpenrisikos und der Bewirtschaftungserfordernisse nicht in Betracht kämen – wie etwa bei dem Erwerb von Fachmarktzentren durch die DKR.

REITs zeichnen sich bereits seit Jahrzehnten durch eine hohe Stabilität, Profitabilität, Dividendenstärke sowie durch nachhaltige Wertsteigerungen aus und sind deshalb auf entwickelten Investmentmärkten wie in den USA, Kanada, Großbritannien, Frankreich, Belgien, Singapur, Hongkong und Japan, bereits seit langem etabliert.

Wesentliche Voraussetzungen, um in Deutschland ein REIT zu werden, ergeben sich aus dem REIT-Gesetz von 2007 und umfassen folgende Kriterien:

- Mindesteigenkapital der Aktiengesellschaft von EUR 15 Mio.,
- Listing im Regulierten Markt einer deutschen Wertpapierbörse,
- Mindestens 15 % Streubesitz im Aktionariat,
- Begrenzung der direkten Beteiligung eines einzelnen Aktionärs auf 10 % des Grundkapitals,
- Mindesteigenkapitalquote von 45 %,
- Immobilienvermögen von mindestens 75 % des Gesamtvermögens,
- Mieterlöse von mindestens 75 % der Gesamterlöse,
- Mindestdividendenausschüttung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses.

Insofern bedarf es zur Gründung eines REIT bereits einer gewissen Mindestgröße und Stabilität der Gesellschaft. Die deutschen REIT-Kriterien sichern den Aktionären damit bereits von Beginn an eine hohe Qualität zu.

Weiterhin stellt die Notierung im regulierten Markt an einer deutschen Börse ein Höchstmaß an Transparenz sicher. So bestehen etwa regelmäßige Publizitätspflichten wie eine quartalsweise Berichterstattung in Deutsch und Englisch, die verpflichtende Teilnahme an Analysten- und Investorenveranstaltungen wie dem Eigenkapitalforum sowie die Möglichkeit für jeden Aktionär, mit der Investor-Relations-Abteilung der Gesellschaft in Kontakt zu treten.

Und schließlich ermöglicht die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft sehr schlanke und kosteneffiziente Verwaltungsstrukturen, da z. B. keine eigene Steuerabteilung oder das Managen komplexer Steuerstrukturen erforderlich ist.

Insofern stellt die DKR am Kapitalmarkt eine interessante, risikoarme und attraktive Möglichkeit des Investments in deutsche Fachmarkt- und Einzelhandelsimmobilien dar.

# 7. Das Immobilienportfolio

## 7.1. Investmentstrategie

### Fokus auf renditestarke Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf guten Einzelhandelsstandorten mit Nahversorgungsfunktion in ganz Deutschland. Diese Immobilien weisen in der Regel überdurchschnittlich gute Mikrolagen auf, sind deshalb oftmals bereits seit vielen Jahren am Standort etabliert und stellen für die Einwohner die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicher („Basic Retail“). Die wesentlichen Mieteinnahmen werden dabei durch nichtzyklische und bonitätsstarke Mieter wie große deutsche Lebensmittel Einzelhandelskonzerne, Sonderpostenmärkte, Drogerien und oft auch medizinische Einrichtungen erzielt, die als weitgehend konjunkturunabhängig eingeschätzt werden.

Gleichzeitig sind derartige Einzelhandelsimmobilien nur wenig vom Online-Handel bedroht, da gerade Lebensmittel, Drogerieartikel- und auch Baumarktprodukte in Deutschland weiterhin gern stationär eingekauft werden. Dies zeigen viele empirische Untersuchungen, nach denen der Online-Anteil am Umsatz im Lebensmittel- und Drogeriebereich im Jahr 2018 bei gerade 1,0% bzw. 1,5% und im Baumarktbereich bei gut 5,6% lag.<sup>1</sup> In anderen Handelssparten, wie zum Beispiel Elektronik, Mode und Freizeitartikeln hingegen ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz bereits auf bis zu einem Drittel angestiegen – mit weiter steigender Tendenz. Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte.

Weiterhin konzentriert sich die DKR bei der Akquise auf Mittelzentren und Ballungsräume abseits großer Metropolen, da hier der Bieterwettbewerb um diese Objekte geringer ist, kauft zudem bewusst Einzelhandelsimmobilien mit vergleichsweise kurzen Restmietlaufzeiten und trägt damit das Mietvertragsverlänge-

rungsrisiko. Dadurch kann die DKR vergleichsweise attraktive Anfangsrenditen von rund 10% bei einem gleichzeitig moderaten Investitionsrisiko erzielen. Zudem werden die Immobilien grundsätzlich einzeln erworben, da Portfoliodeals in der Regel zu weitaus geringeren Renditen erfolgen.

Insofern agiert die DKR als professioneller Investor und Immobilienmanager in einer Nische mit Investitionsvolumina zwischen EUR 1 Mio. und EUR 25 Mio., die einerseits für Privatinvestoren zu groß und andererseits für institutionelle Investoren zu klein und uninteressant ist. Dies ermöglicht einen weitgehend konkurrenzarmen und zügigen Akquisitionsprozess, was sich im zügigen Portfoliowachstum der letzten Jahre gezeigt hat.

Kern der Investmentstrategie sind zum einen die genaue Objektanalyse, bei der u. a. die Mikrolage, Entwicklungsmöglichkeiten und das Mietvertragsverlängerungsrisiko der wesentlichen Mietverträge eingeschätzt werden. Dies stellt die DKR durch ihre erfahrenen Mitarbeiter und ihr Netzwerk im Markt sicher. Zum anderen ist es von Vorteil, wenn Akquisitionen schnell erfolgen können. Dies erreicht die DKR durch ihre Unabhängigkeit von externen Finanzierungen im Ankaufsprozess: Alle Objekte werden zunächst vollständig mit Eigenkapital erworben und erst später mit externen Banken durch Fremdkapitalaufnahmen refinanziert.

### Wertschöpfung durch aktives Asset Management

Die DKR erwirbt bewusst auch entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten, da sie hier Wertschöpfungsmöglichkeiten durch ein aktives Asset Management und gezielte wertschöpfende Investitionen ausnutzen kann. So hat die DKR bereits erfolgreich Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt, die zu deutlichen Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen geführt haben, wodurch sich der Wert dieser Objekte deutlich erhöht hat.

<sup>1</sup> Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020. 14. Ausgabe, Seiten 24–25 und 41.

### Kapitalrecycling

Im Rahmen eines wachsenden Portfolios in Kombination mit den genannten Wertschöpfungen können einzelne Immobilien regelmäßig zu deutlich höheren Preisen wieder veräußert werden. Die so generierten Veräußerungsgewinne kann die DKR dann in Neuakquisitionen gemäß ihrer Ankaufskriterien reinvestieren.

### Transformation einzelner Handelsimmobilien zu einer institutionellen Assetklasse

Durch den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios egalisieren sich die individuellen Risiken der einzelnen Immobilien stetig, da sich zum einen ein einzelnes Risiko auf eine größere Gesamtheit bezieht und zum anderen auch die Verhandlungsposition der DKR gegenüber den Großmietern mit jedem weiteren Ankauf verbessert, da die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen zunimmt. Zudem kann die DKR mit jeder weiteren Akquisition Skaleneffekte sowohl bei den laufenden Verwaltungs- und Managementkosten als auch bei den Fremdkapitalkosten erzielen. Darüber hinaus bestehen durch den REIT-Status hohe Mindestanforderungen im Hinblick auf Verschuldungsgrad, Eigenkapitalquote und Transparenz. Somit entsteht eine Transformation, die aus einzelnen nichtinstitutionellen Handelsimmobilien ein hochprofitables und risikoarmes sowie effizient finanziertes Immobilienportfolio von institutioneller Qualität schafft, das nachhaltige und steuerbefreite Dividenden generiert.

### Fortführung des Wachstums unter Einhaltung der Investitionskriterien

Ziel der DKR ist es, in dieser Objektklasse zügig weiter zu wachsen und dabei die Investitionskriterien diszipliniert einzuhalten. Somit entsteht mit jeder weiteren Akquisition ein immer risikodiversifizierteres und profitableres Immobilienportfolio, das auf nichtzyklischen Mieteinnahmen basiert.

## 7.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2018/2019

### 7.2.1. Akquisitionen übersteigen die EUR 150 Mio.-Schwelle

Die DKR konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Rekordwachstum verzeichnen und hat bis zum Bilanzstichtag 30. September 2019 34 Einzelhandelsobjekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 205.000 m<sup>2</sup> und einer Jahresmiete von EUR 14,4 Mio. mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 159 Mio. erworben.

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2019 insgesamt 123 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 722.600 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Miete von rund EUR 48,6 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2019 mit rund EUR 624 Mio. bilanziert.

### 7.2.2. Positive operative Entwicklung

Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2019 wie folgt dar:

	30.09.2019	30.09.2018	Veränderung
Miete/Jahr (EUR Mio.)	48,6	35,5	36,9%
Miete/m <sup>2</sup> /monatlich	6,23	6,32	-1,4%
Leerstandsrate (%)	9,9	9,6	3,1%
WALT (Jahre)	5,8	5,2	11,5%
Bilanzwert (EUR Mio.)	619,8	418,7	48,0%
Immobilienwert (EUR/m <sup>2</sup> )	858	809	6,1
Bewertungsfaktor	12,8	11,8	8,5%

In einer LFL-Gegenüberstellung<sup>1</sup> ergibt sich sowohl ein leichter Anstieg der Miete je m<sup>2</sup> sowie eine Erhöhung der Restmietvertragslaufzeiten (WALT):

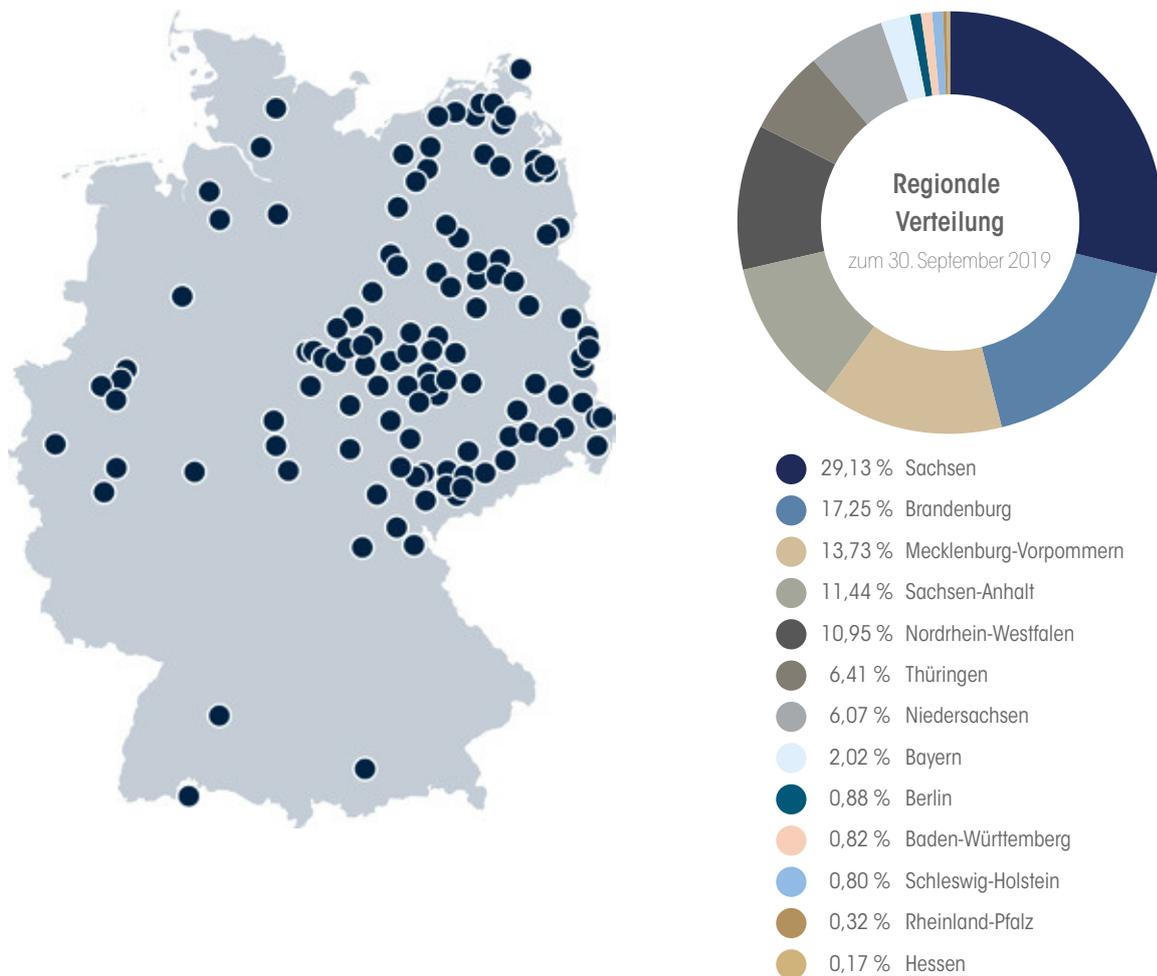
	30.09.2019	30.09.2018	Veränderung
Nettomiete/m <sup>2</sup> /monatlich*	5,56	5,50	1,1 %
Leerstandsrate (%)	9,7	9,6	1,0 %
WALT (Jahre)	5,5	5,2	5,8 %

\* bereinigt um aktuelle Revitalisierungsobjekte

### 7.3. Struktur des DKR-Portfolios

#### Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2019 wie folgt (nach Jahresmieten):



<sup>1</sup> Der Like-for-like-Vergleich (LFL) vergleicht Zahlenwerte und Statistiken, welche identische Dinge zu unterschiedlichen Stichtagen in einer Periode betrachten.

	Fläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2019		30.09.2018		30.09.2019		30.09.2018	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	132.041	18,3	53.487	10,3	10.739	22,0	5.501	15,5
Neue Bundesländer	590.518	81,7	464.336	89,7	37.997	78,0	29.982	84,5
	<b>722.559</b>	<b>100,0</b>	<b>517.823</b>	<b>100,0</b>	<b>48.736</b>	<b>100,0</b>	<b>35.483</b>	<b>100,0</b>

Ein Großteil des Portfolios verteilt sich aktuell auf ostdeutsche Standorte, was zum einen daraus resultiert, dass die DKR den Unternehmensaufbau von Potsdam ausgehend gesteuert hat. Zum anderen sind dort aktuell mehr Objekte zu finden, die den hohen Renditeanforderungen der DKR entsprechen, aber ebenfalls die bekannten großen bonitätsstarken Mieter beherbergen und dabei oftmals ein geringeres Baualter aufweisen, da diese erst in der Nachwendzeit erbaut worden sind. Dies führt aus Sicht der DKR zu einem deutlich besseren Risiko-/Renditeprofil. Da der Investitionsmarkt in West- und insbesondere Süddeutschland deutlich stärker entwickelt ist, sind die Objektpreise hier entsprechend höher und fallen dadurch seltener in die Mindestzielrenditeanforderungen der DKR.

Dennoch hat sich der Anteil der Mieten aus westdeutschen Standorten gerade im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 deutlich von rund 14,8% auf über 22,0% erhöht, was insbesondere auf den Erwerb der beiden größeren Objekte in Grevenbroich (NRW) zurückzuführen ist. Aufgrund ihres gestiegenen Bekanntheitsgrads sowie des gewachsenen

Netzwerks findet die DKR nunmehr auch vermehrt Objekte im westdeutschen Raum, die den Investment- und Renditeanforderungen entsprechen.

Ein Großteil der Objekte befindet sich in Sekundärstandorten abseits der großen deutschen Metropolen, was in verschiedener Hinsicht vorteilhaft ist. Zum einen stehen diese Objekte bislang nicht im Fokus großer institutioneller oder internationaler Investoren, wodurch diese zu vergleichsweise attraktive Renditen eingekauft werden können. Zum anderen sind diese Objekte wenig von E-Commerce betroffen, was diesen Standorten zusätzlich Stabilität verleiht.

Im Rahmen der Investmentstrategie der DKR ist es jedoch unerheblich, in welchem Bundesland oder in welcher Stadt sich ein Objekt befindet, wenn die Mikrolage des Objektes für Basic Retail bereits etabliert ist und auch auf absehbare Zeit gut funktionieren wird.

#### Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2019 in folgende Objektkategorien:

	Anzahl	Fläche		Annualisierte Miete	
		m <sup>2</sup>	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	17	180.988	24,7	12.048	25,0
Nahversorgungszentren	33	208.407	28,6	13.929	28,8
SB-Warenhäuser	9	185.808	27,8	13.571	25,7
Discounter	49	63.005	10,9	5.321	8,7
Baumärkte (stand alone)	9	59.267	5,7	2.791	8,2
Großmärkte	6	25.083	2,3	1.018	3,6
	<b>123</b>	<b>722.559</b>	<b>100,0</b>	<b>48.678</b>	<b>100,0</b>

Stärkste Objektgruppen im DKR-Portfolio sind SB-Warenhäuser und Nahversorgungszentren, die in der Regel einen nichtzyklischen und defensiven Mietermix bestehend aus Lebensmitteleinzelhändlern, Drogerien und oft auch medizinischen Angeboten aufweisen. Dies trifft auch auf kleinere Discountmärkte

zu, die in den meisten Fällen ebenfalls lebensmittelgeankert und auch stark im DKR-Portfolio vorhanden sind. Weiterhin hält die DKR aktuell neun Baumärkte, die langjährig von den großen und bonitätsstarken Baumarktketten betrieben werden.



Foto: Discounter  
Nordwall 12b, 39576 Stendal

## Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2019 insgesamt rund 9,9%.

Der wesentliche Teil der Leerstandsflächen entfällt auf folgende Objekte, die aktuell revitalisiert werden oder erst vor kurzem akquiriert worden sind:

Objekt	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Leerstandsfläche (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)
Güstrow – Hotel Stadt Güstrow	5.600	3.308	59,1
Bad Dürrenberg	3.384	1.939	57,3
Ueckermünde – Haff-Center	4.619	2.631	57,0
Rostock	4.492	2.082	46,4
Hohenmölsen – Kirschbergcenter	7.715	3.532	45,8
Grevenbroich – Coens Galerie	11.848	5.255	44,3
Stralsund	5.882	2.056	35,1
Sonstige	679.018	51.047	7,5
<b>Gesamt</b>	<b>722.558</b>	<b>71.850</b>	<b>9,9</b>

Im Rahmen ihrer Investmentstrategie erwirbt die DKR bewusst auch Objekte mit signifikantem Leerstandsanteil, wenn dieser nach ihrer Einschätzung reduziert werden kann. Die DKR kalkuliert den Kaufpreis immer auf Basis der bestehenden sicheren Mieten, weshalb ein miterworbener Leerstandsanteil in einem Objekt vielmehr eine Free Option darstellt, die bei einer späteren Leerstandsreduzierung noch zu einer Steigerung der Anfangsrenditen führen kann. Folglich ergibt sich durch den Ankauf neuer Objekte mit Leerstandsanteilen naturgemäß immer ein Leerstandssockel im Gesamtportfolio.

## 7.4. Revitalisierungen

Gemäß ihres Investmentansatzes und ihrer Portfoliostrategie kauft die DKR bewusst auch revitalisierungsbedürftige Objekte mit teilweise signifikanten Leerständen und kürzeren Restmietlaufzeiten an, da diese wesentliche Wertschöpfungspotentiale bieten. Um die Wertschöpfungspotentiale der Objekte zu realisieren, führt die DKR an einzelnen Objekten

Revitalisierungen durch. Dies umfasst in der Regel Neugestaltungen von Flächen, Veränderungen der Mieterstruktur sowie eine Optimierung der Flächenaufteilung innerhalb eines Objektes. Weiterhin wird durch eine frische und erneuerte Optik das Erscheinungsbild der Immobilien sehr viel attraktiver. Dadurch gelingt es, Leerstände deutlich zu reduzieren und Mietverträge zu verlängern. Hierbei lassen sich die einzelnen Revitalisierungsschritte idealtypisch in die folgenden Phasen einteilen:



### 1. Phase

Konzeption und Planung



### 2. Phase

Verbesserung und Stabilisierung des Mietermixes



### 3. Phase

Durchführung der Sanierung



### 4. Phase

Finalisierung und Neueröffnung

Im Geschäftsjahr 2018/2019 war die DKR mit der Revitalisierung der folgenden Objekte befasst:

Objekt	Revitalisierungsphase	Voraussichtliche Fertigstellung
Guben – Weiße Center	Phase 1	2020
Rostock – Kolumbuspassagen	Phase 2	2020
Stralsund – Lindencenter	Phase 2	2021
Ueckermünde – Haff-Center	Phase 2	offen
Hohenmölsen – Kirschbergcenter	Phase 3	2020

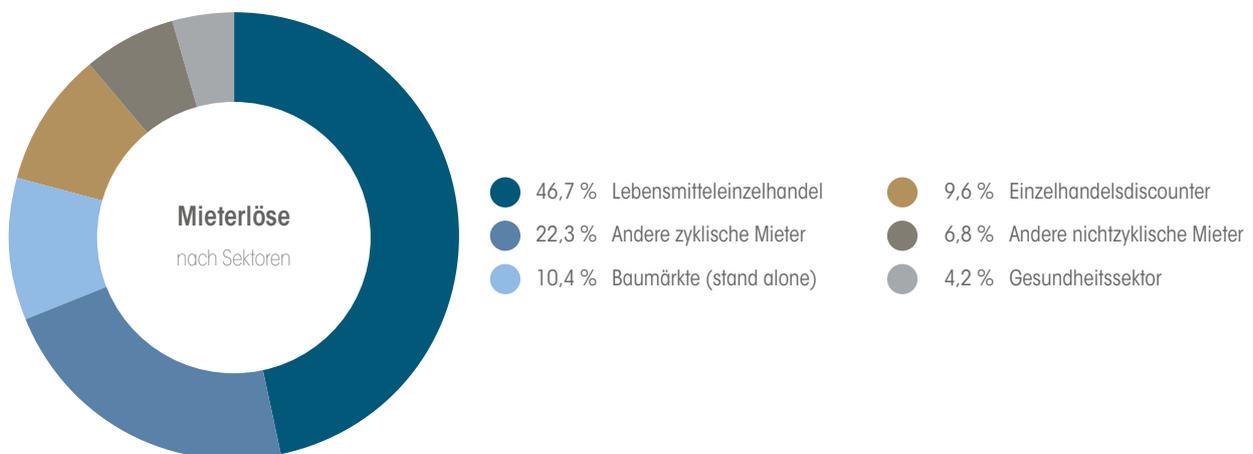
## 7.5. Mietermix

### Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmittel Einzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, Schwarz, NORMA und ALDI mit rund 47,3 % der annualisierten Gesamtmieten. Die weiteren

wesentlichen nichtzyklischen Mietergruppen sind Einzelhandelsdiscounter, Mieter aus dem Gesundheitssektor sowie sonstige nichtzyklische Einzelhandelsgeschäfte für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Mieterlöse klassifiziert nach Sektoren (EUR Mio.):

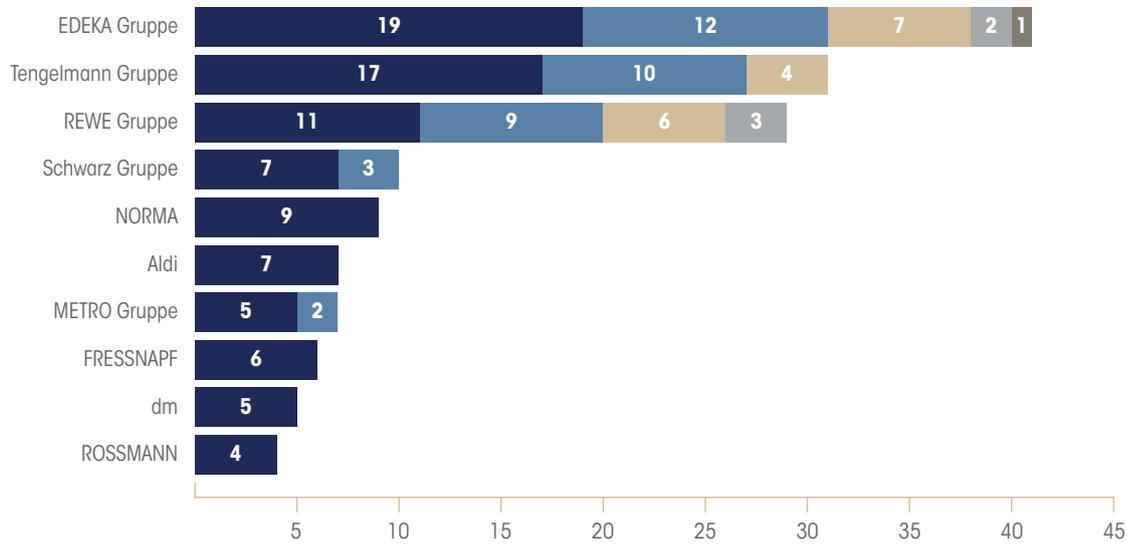


## 7.6. Mehrere Mietverhältnisse mit gleichen Mietern verbessern die Verhandlungsposition der DKR

Die DKR erwirbt bei ihrem Portfolioaufbau bewusst auch gerne Einzelhandelsobjekte mit den gleichen bekannten Einzelhandelsketten. Dadurch ist ein besserer und effizienterer Interessenausgleich im Hinblick auf Mietvertragsverlängerungen, auf er-

forderliche Ausbau- und Erweiterungsinvestitionen oder zur Standardisierung von Mietverträgen oder Arbeitsprozessen möglich. Im Folgenden ist die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen dargestellt:

Anzahl der Mietverträge mit Großkonzernen und ihren Einzelhandelsmarken (Anzahl der Mietverträge per 30. September 2019):

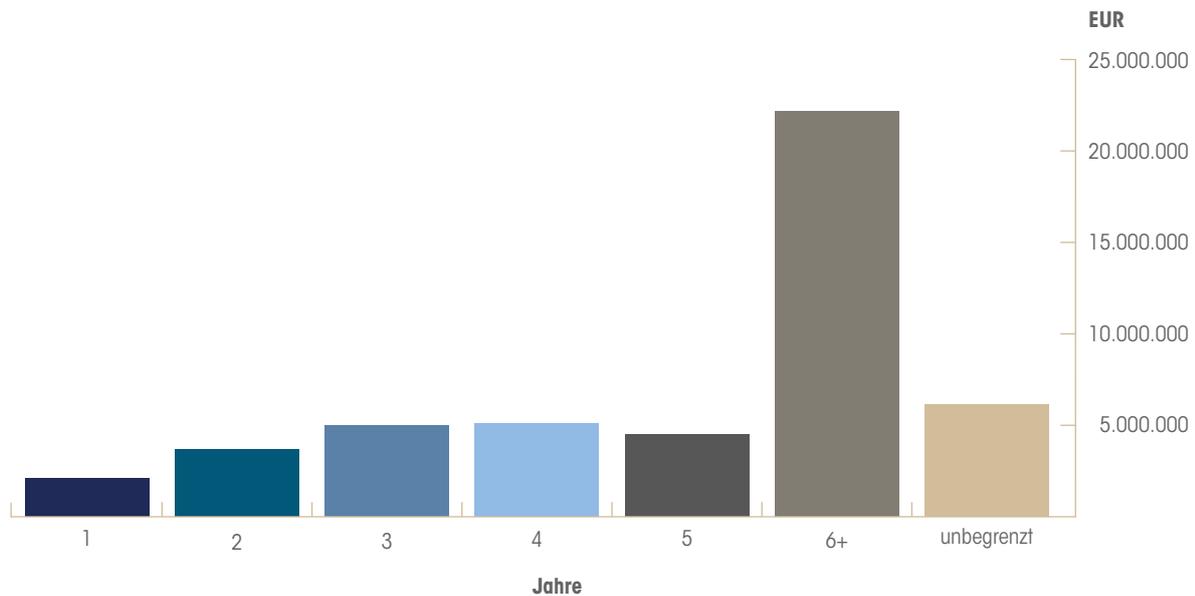


**Gruppen**



**Restmietlaufzeiten (WALT)**

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2019 rund 5,8 Jahre und verteilt sich wie folgt:



## 7.7. Immobilienportfolio zum 30. September 2019 im Detail

	Ort	Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
				30.09.2019	30.09.2018	
			m <sup>2</sup>	%	%	
1	32547	Bad Oeynhausen	Mindener Straße 67 / Alter Rehmer Weg 22	4.590,21	22,2	2,1
2	06749	Bitterfeld – BITZ Bitterfelder Fachmarkt-Zentrum	Brehnaer Straße 34	19.706,54	19,5	25,8
3	99094	Erfurt	Gothaer Straße 22	19.750,00	0,0	0,0
4	19288	Ludwigslust – Lindencenter	Am Marstall 2	14.379,37	0,8	0,8
5	24534	Neumünster	Rendsburger Straße 16	4.630,00	0,0	0,0
6	17087	Altentreptow I	Fritz-Reuter-Straße 13	4.279,51	9,1	5,3
7	17373	Ueckermünde	Chausseestraße 41–43	1.585,81	0,0	0,0
8	15890	Eisenhüttenstadt I	Gubener Straße 42	1.253,11	0,0	0,0
9	06231	Bad Dürrenberg	Ostrauer Straße 5	3.384,15	57,3	61,7
10	01662	Meißen	Berghausstraße 7	6.226,75	0,0	0,0
11	09427	Ehrenfriedersdorf	Gewerbegebiet an der B95	6.504,95	0,0	0,0
12	08626	Adorf	Karlsgasse 28	5.434,93	0,0	0,0
13	16348	Wandlitz	Bahnhofstraße 35–36	1.607,90	0,0	0,0
14	18337	Marlow	Carl-Cossow-Straße 64	1.046,00	0,0	0,0
15	06132	Halle	Hermann-Heidel-Straße 11	1.072,00	18,7	18,7
16	19417	Warin	Burgstraße/Langestraße 12–14	1.597,87	2,8	2,8
17	06773	Gräfenhainichen	Rosa-Luxemburg-Straße 47	1.076,78	0,0	0,0
18	06749	Bitterfeld-Wolfen	Anhaltstraße 70b/72	5.822,21	19,9	19,9
19	25361	Krempe	Neuenbrooker Straße 37	1.758,47	0,0	0,0
20	02747	Herrnhut	Löbauer Straße 45	1.333,58	9,0	6,0
21	02625	Kleinwelka	Hoyerswerdaer Straße 136	1.137,95	0,0	0,0
22	02906	Niesky I	Am Bahnhof 8	1.343,92	0,0	0,0
23	16727	Schwante	Dorfstraße 25	1.046,00	0,0	0,0
24	12103	Berlin-Tempelhof	Manteuffelstraße 71	1.143,25	0,0	0,0
25	14974	Ludwigsfelde	Albert-Tanneur-Straße 25	4.464,91	0,9	0,0
26	15562	Rüdersdorf	Brückenstraße 12a/b	2.785,13	0,0	0,0
27	03172	Guben I	Karl-Marx-Straße 95	1.181,00	0,0	0,0
28	04178	Leipzig	Merseburger Straße 255–263	23.385,16	4,4	8,7
29	18106	Rostock	Kolumbusring 58	4.492,46	46,4	25,7
30	18273	Güstrow	Pferdemarkt 58 / Markt 2–3 / Hageböcker Straße 108	5.600,74	59,1	63,4
31	38855	Wernigerode	Gustav-Petri-Straße 10, 11, 12, 13 / Pfarrstraße 43 / Ringstraße 31, 33, 35, 37	25.297,09	9,4	8,1

Istmieite 30.09.2019	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2018
EUR/m <sup>2</sup>	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,91	253.183,32	2,7	1,9	3.430.000,00	3.500.000,00
5,56	1.057.824,72	7,4	8,4	15.600.000,00	13.700.000,00
6,33	1.500.799,92	11,3	8,4	25.000.000,00	31.000.000,00
9,08	1.554.427,20	6,5	7,3	24.700.000,00	24.000.000,00
4,14	230.004,00	7,3	8,3	2.900.000,00	3.000.000,00
9,14	426.709,80	9,3	5,7	7.000.000,00	4.220.000,00
6,76	128.730,72	3,7	4,7	1.490.000,00	1.060.000,00
4,68	70.435,80	5,2	6,4	610.000,00	580.000,00
3,39	58.800,00	6,3	2,3	453.000,00	240.000,00
4,22	315.158,64	5,3	6,3	3.530.000,00	2.910.000,00
2,96	231.022,80	6,3	2,3	3.020.000,00	2.260.000,00
1,56	102.000,00	6,0	2,0	840.000,00	650.000,00
9,20	177.473,88	5,3	6,3	2.920.000,00	3.070.000,00
9,20	115.478,40	7,1	8,1	1.360.000,00	1.320.000,00
4,59	48.000,00	unbefristet	unbefristet	422.000,00	300.000,00
5,97	111.230,64	5,4	1,9	1.570.000,00	1.660.000,00
6,50	83.988,84	1,5	2,5	1.050.000,00	840.000,00
4,05	226.733,52	3,3	3,4	3.030.000,00	2.300.000,00
7,67	161.758,44	10,8	1,8	2.110.000,00	1.660.000,00
6,28	91.440,00	4,9	2,0	850.000,00	920.000,00
11,47	156.600,00	8,2	9,2	1.750.000,00	1.710.000,00
5,21	84.000,00	1,3	2,3	590.000,00	560.000,00
9,01	113.040,36	5,8	6,8	1.700.000,00	1.600.000,00
5,54	76.029,96	3,3	4,3	750.000,00	700.000,00
7,00	371.807,28	3,0	3,1	4.720.000,00	4.760.000,00
8,80	293.965,20	3,0	3,8	3.900.000,00	3.790.000,00
8,48	120.240,00	3,0	4,0	1.390.000,00	1.390.000,00
6,17	1.654.432,68	4,0	4,3	26.000.000,00	26.500.000,00
6,51	188.346,36	3,3	1,2	3.850.000,00	4.600.000,00
6,69	184.038,24	4,7	5,0	1.700.000,00	2.220.000,00
2,83	777.158,64	4,0	3,5	9.900.000,00	9.000.000,00





Ort	Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
			30.09.2019	30.09.2018	
		m <sup>2</sup>	%	%	
32	06636 Laucha	Am Stadtfeld 2	1.110,00	0,0	0,0
33	06184 Gröbers	Lange Straße 3	986,00	0,0	0,0
34	06366 Köthen	Edderitzer Straße 8	685,00	0,0	0,0
35	06463 Ermsleben	Neustadt 1a	678,00	0,0	0,0
36	39596 Goldbeck	Babener Straße 43	982,00	0,0	0,0
37	39576 Stendal	Nordwall 12b	1.107,00	0,0	0,0
38	06679 Hohenmölsen	Wilhelm-Külz-Straße 8	7.715,94	45,8	59,3
39	17489 Greifswald I – Dompassage	Lange Str. 40–42	17.122,23	16,5	9,5
40	18292 Krakow am See	Bahnhofsplatz 3	3.474,47	9,7	5,3
41	18461 Franzburg	Abtshäger Straße 13	1.320,00	0,0	0,0
42	27283 Verden	Holzmarkt 7–15	6.997,25	0,0	2,7
43	16928 Pritzwalk	Rostocker Straße 1, 2, 3, 7 und 8	15.156,58	0,0	0,0
44	17373 Ueckermünde – Haff-Center	Haffring 24	4.619,68	57,0	55,4
45	36452 Kaltennordheim	Gartenstraße 2	927,17	0,0	0,0
46	98634 Kaltensundheim	Bergstraße 12	915,26	0,0	0,0
47	98547 Viernau	Mühlstraße 52	1.027,03	0,0	0,0
48	35232 Dautphe	Gladenbacher Straße 43	1.611,96	0,0	0,0
49	16303 CKS Schwedt	Platz der Befreiung 1	10.514,11	12,0	0,0
50	18437 Stralsund	Lindenallee 25	5.882,15	35,1	27,6
51	06449 Aschersleben	Magdeburger Straße 32	1.009,40	0,0	0,0
52	29303 Bergen	Harburger Straße 30	6.392,83	0,0	0,0
53	03116 Drebkau	Drebkauer Hauptstraße 5	965,00	0,0	0,0
54	03172 Guben – Neiße Center	Karl-Marx-Straße 96	10.331,38	18,0	15,5
55	45739 Oer-Erkenschwick	Berliner Platz 14	9.555,17	0,0	0,0
56	01662 Meißen	Schützestraße 1	24.485,41	17,0	31,0
57	08525 Plauen	Morgenbergstraße 41	24.207,28	28,3	30,3
58	39517 Tangerhütte	Neustädter Ring 78	2.574,00	0,0	0,0
59	99706 Sondershausen	Beethovenstraße 9	1.160,78	0,0	0,0
60	15890 Eisenhüttenstadt II	Karl-Marx-Straße 33	965,12	5,5	0,0
61	09212 Limbach-Oberfrohna	Frohnbachstraße 59	1.862,35	0,0	0,0
62	06333 Heftstedt	Luisenstraße 18a–k	2.786,66	1,3	0,0
63	06537 Kelbra	Jochstraße 2	930,00	0,0	0,0
64	07937 Langenwolschendorf	Heinrich-Wobst-Straße 1	3.072,00	0,0	0,0

<b>Istmiete 30.09.2019</b>	<b>Miete/Jahr</b>	<b>Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019</b>	<b>Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018</b>	<b>Beizulegender Zeitwert 30.09.2019</b>	<b>Beizulegender Zeitwert 30.09.2018</b>
<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>Jahre</b>	<b>Jahre</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
9,12	121.428,72	2,5	3,5	1.180.000,00	1.080.000,00
9,73	115.157,16	2,5	3,5	1.160.000,00	970.000,00
11,05	90.861,12	2,5	3,5	870.000,00	640.000,00
9,95	80.961,24	2,5	3,5	580.000,00	540.000,00
9,42	110.960,52	2,4	3,4	1.120.000,00	1.120.000,00
11,48	152.437,92	2,6	3,6	1.520.000,00	1.160.000,00
5,32	267.133,68	1,1	1,7	3.540.000,00	2.170.000,00
6,55	1.124.146,80	8,0	9,0	19.300.000,00	19.100.000,00
8,54	321.561,36	2,1	3,0	4.000.000,00	3.180.000,00
6,84	108.349,68	2,2	3,2	1.160.000,00	1.150.000,00
8,90	747.508,16	13,7	1,2	11.100.000,00	13.600.000,00
7,50	1.364.808,60	4,9	6,2	17.800.000,00	16.600.000,00
4,87	116.191,44	8,6	9,6	860.000,00	910.000,00
3,72	41.428,32	2,3	3,3	252.000,00	220.000,00
3,89	42.684,12	4,1	4,3	366.000,00	310.000,00
4,30	53.040,00	3,4	4,4	520.000,00	360.000,00
4,38	84.699,96	2,2	3,2	970.000,00	720.000,00
5,61	623.512,44	2,7	2,7	6.900.000,00	6.010.000,00
5,03	230.594,88	1,8	1,4	1.440.000,00	1.390.000,00
9,28	112.440,00	5,1	6,1	1.540.000,00	1.110.000,00
11,55	885.711,12	10,4	1,4	7.500.000,00	7.600.000,00
5,18	60.000,00	3,4	4,4	358.000,00	410.000,00
7,61	773.671,68	3,0	3,7	10.900.000,00	8.000.000,00
10,99	1.260.000,00	10,5	11,5	18.900.000,00	16.700.000,00
5,70	1.390.410,72	2,6	3,3	13.700.000,00	11.400.000,00
7,59	1.581.031,08	2,2	3,1	13.600.000,00	12.300.000,00
5,36	165.600,00	3,3	4,3	1.780.000,00	1.560.000,00
6,37	88.705,20	7,3	8,3	1.220.000,00	1.200.000,00
11,01	120.527,16	1,0	2,0	1.630.000,00	1.150.000,00
7,94	177.401,40	3,6	4,6	2.060.000,00	2.010.000,00
6,16	203.414,52	1,9	0,6	2.050.000,00	2.100.000,00
6,93	77.313,60	1,3	2,3	429.000,00	440.000,00
7,64	281.604,00	3,7	4,8	3.440.000,00	2.850.000,00





	Ort	Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
				30.09.2019	30.09.2018	
			m <sup>2</sup>	%	%	
65	58239	Schwerte	Hagener Straße 51	1.200,00	0,0	0,0
66	03238	Finsterwalde-Massen	Ludwig-Erhard-Straße 5	11.072,20	0,0	0,0
67	79798	Jestetten	Schaffhauser Straße 8	1.288,00	0,0	0,0
68	08371	Glauchau	Schönburgstraße 40	1.153,40	0,0	0,0
69	07937	Zeulenroda	Heinrich-Wobst-Straße 2	5.631,77	0,0	0,0
70	13507	Berlin	Buddestraße 36	931,00	0,0	0,0
71	13127	Berlin	Blankenburger Straße 145	987,00	0,0	0,0
72	56269	Dierdorf	Königsberger Straße 12	1.391,16	0,0	0,0
73	82362	Weilheim	Lohgasse 4	1.824,00	0,0	0,0
74	99846	Seebach	Am Rötelstein 3 / Dicelstraße 7	1.103,75	0,0	2,8
75	38820	Halberstadt	Breiter Weg 13	1.585,94	35,2	35,2
76	09599	Freiberg	Abraham-von-Schönburg-Straße 3	1.117,00	0,0	0,0
77	51545	Waldbröl	Kaiserstraße 36	937,80	0,0	0,0
78	04129	Leipzig – Dong Xuan Center	Maximilianallee 18–20	8.692,20	10,8	9,2
79	72793	Pfullingen	Römerstraße 166	5.840,00	0,0	0,0
80	17358	Torgelow	Pasewalker Straße 5–8	11.354,10	0,0	0,0
81	18546	Sassnitz	Gewerbepark 9	4.063,00	0,0	0,0
82	07333	Unterwellenborn	Kronacher Straße 1, 7	8.487,00	0,0	0,0
83	16278	Angermünde	Rudolf-Breitscheid-Straße 27	4.893,06	14,1	5,5
84	02906	Niesky II	Rothenburger Straße 23	900,00	0,0	0,0
85	04910	Elsterwerda – Elstercenter	Lauchhammerstraße 60/167	34.753,40	1,5	0,0
86	08412	Werdau	Stiftstraße 6–8	39.405,02	5,1	5,1
87	02943	Weißwasser	Sachsendam 32	13.389,58	2,4	1,3
88	37441	Bad Sachsa	Marktstraße 43/44	1.712,30	15,4	4,9
89	08141	Reinsdorf – Vielau-Center	Hof 13	1.408,00	0,0	0,0
90	07407	Rudolstadt	Oststraße 53	2.888,00	0,0	
91	29410	Salzwedel	Feldstraße 25a	5.326,00	0,0	
92	29525	Uelzen	Im Neuen Felde 42	3.300,00	0,0	
93	17438	Wolgast	Leeranerstraße 4	2.879,00	0,0	
94	15234	Frankfurt (Oder)	Nuhnenstraße 19	11.398,62	0,0	
95	16303	Schwedt (Oder)	Handelsstraße 23, 26	12.056,62	0,0	
96	17087	Altentreptow II	Grüner Gang 10	1.121,00	0,0	
97	15537	Erkner	Neu Zittauer Straße 41	5.797,68	1,3	

Istmiete 30.09.2019	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2018
EUR/m <sup>2</sup>	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
6,83	98.400,00	1,3	2,3	1.180.000,00	1.120.000,00
3,61	480.000,00	4,8	5,8	5.800.000,00	5.000.000,00
10,47	161.842,68	7,7	6,9	2.340.000,00	2.040.000,00
8,58	118.800,00	3,0	2,0	1.210.000,00	1.200.000,00
3,55	240.000,00	5,5	6,5	2.750.000,00	2.580.000,00
18,05	201.617,52	4,3	5,3	4.100.000,00	2.500.000,00
12,71	150.576,60	4,3	5,3	2.720.000,00	2.100.000,00
9,28	154.891,92	8,8	6,3	2.360.000,00	1.870.000,00
4,83	105.716,64	1,8	2,8	560.000,00	800.000,00
6,28	83.242,32	4,3	5,3	750.000,00	780.000,00
5,35	66.000,00	3,1	4,1	620.000,00	570.000,00
11,18	149.905,20	1,6	2,6	1.800.000,00	1.320.000,00
6,30	70.934,88	1,3	2,3	399.000,00	330.000,00
8,81	819.966,72	unbefristet	unbefristet	10.000.000,00	7.500.000,00
3,39	237.915,60	3,3	4,3	2.850.000,00	2.630.000,00
5,51	750.999,96	6,6	6,9	11.000.000,00	8.400.000,00
4,26	207.901,80	5,3	1,3	2.360.000,00	1.520.000,00
5,11	519.999,96	4,3	5,3	5.700.000,00	5.000.000,00
6,37	321.494,16	1,8	1,8	4.270.000,00	4.300.000,00
7,23	78.048,00	13,3	13,5	1.510.000,00	1.190.000,00
4,22	1.734.098,04	6,4	6,8	26.400.000,00	25.300.000,00
5,13	2.301.332,40	3,2	4,2	22.500.000,00	21.400.000,00
6,74	1.056.903,72	3,3	4,5	13.400.000,00	12.000.000,00
8,27	143.841,00	3,3	4,3	2.040.000,00	1.600.000,00
5,66	95.622,00	6,3	7,2	1.050.000,00	1.124.277,00
3,75	130.000,08	5,6		1.440.000,00	
2,82	180.000,00	2,8		1.470.000,00	
2,53	100.000,08	2,8		950.000,00	
3,47	120.000,00	5,6		1.370.000,00	
3,62	495.000,00	6,6		6.000.000,00	
5,03	727.104,00	6,5		7.900.000,00	
9,88	132.959,28	4,3		1.410.000,00	
5,67	389.334,72	3,3		5.100.000,00	





Ort	StraÙe	Mietfläche	Leerstand	Leerstand
			30.09.2019	30.09.2018
		m <sup>2</sup>	%	%
98	95336 Mainleus	Tiefe acker 1	1.037,00	0,0
99	06217 Merseburg	LassallestraÙe 27	1.700,00	0,0
100	07570 Weida	TurmstraÙe 33	1.157,00	0,0
101	44379 Dortmund	Martener StraÙe 300	1.465,00	6,5
102	38644 Goslar	Gerhard-Weule-StraÙe 1	4.850,00	0,0
103	44532 Lünen	KupferstraÙe 15	5.910,11	3,2
104	95028 Hof	Michaelsbrucke 2	7.767,00	13,0
105	17491 Greifswald II	Hans-Beimler-StraÙe 1–3	6.598,42	4,1
106	27721 Ritterhude	Otto-Hahn-StraÙe 1	9.800,00	0,0
107	41515 Grevenbroich I – Coens Galerie	Kölner StraÙe 38–46	11.848,98	44,3
108	18442 Wendorf	Albert-Schweitzer-StraÙe 8	2.100,00	0,0
109	38667 Bad Harzburg	LandstraÙe 33	3.976,00	0,0
110	95632 Wunsiedel	Hofer StraÙe 5–7	2.701,73	0,0
111	08132 Mulsen St. Jacob	Dresdener StraÙe 1	1.137,00	0,0
112	39576 Stendal – Altmarkt Forum	Dr.-Kurt-Schumacher-StraÙe 1–5	12.115,08	13,2
113	01936 Königsbrück	Kornweg 2	1.106,00	0,0
114	04349 Leipzig – Portitz Treff	Tauchauer StraÙe 260	7.241,59	0,7
115	06484 Quedlinburg	Weyhegarten 1	3.928,65	5,1
116	06766 Wolfen	Steinfurther StraÙe 37	900,00	0,0
117	04808 Wurzen	Dr.-Külz-StraÙe 9	1.242,94	0,0
118	01831 Döberitz	Bammer Weg 2	906,00	0,0
119	17367 Eggesin	BahnhofstraÙe 13	1.167,00	0,0
120	19386 Lubz	Werder StraÙe 21b	1.692,00	0,0
121	41515 Grevenbroich II – Montanushof	Ostwall 31	27.743,91	26,9
122	15517 Fürstenwalde	Juri-Gagarin-StraÙe 43	1.449,77	0,0
123	09122 Chemnitz – Vita-Center	Wladimir-Sagorski-StraÙe 20, 22, 24	39.083,11	18,0
			<b>722.558,85</b>	<b>9,9</b>
				<b>9,6</b>

Istmiete 30.09.2019	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2018
EUR/m <sup>2</sup>	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
7,71	96.000,00	3,0		1.070.000,00	
9,16	186.889,68	4,3		2.540.000,00	
10,30	143.005,20	8,1		1.990.000,00	
7,81	128.400,00	13,0		1.070.000,00	
4,30	249.999,96	5,2		3.090.000,00	
5,37	368.635,80	3,2		3.160.000,00	
6,81	552.027,60	7,3		7.400.000,00	
6,50	493.448,04	3,1		6.000.000,00	
3,93	462.000,00	8,5		6.600.000,00	
12,30	973.643,88	3,1		14.000.000,00	
4,19	105.600,00	9,1		1.170.000,00	
7,75	369.999,96	8,3		5.400.000,00	
7,11	230.570,88	7,6		2.980.000,00	
10,63	144.996,00	6,1		1.840.000,00	
7,39	932.400,60	6,5		12.900.000,00	
7,01	93.000,00	7,6		1.190.000,00	
6,37	550.302,24	3,3		6.000.000,00	
6,91	309.151,18	7,6		4.000.000,00	
8,33	90.000,00	6,1		1.090.000,00	
9,25	138.000,00	8,1		1.930.000,00	
4,97	54.000,00	unbefristet		321.000,00	
8,99	125.895,96	8,8		1.640.000,00	
7,21	146.388,00	5,4		1.790.000,00	
8,97	2.182.987,32	7,5		20.700.000,00	
6,83	118.800,00	3,3		1.073.088,00	
7,46	2.867.089,80	7,9		37.487.868,00	
<b>6,23</b>	<b>48.677.837,34</b>	<b>5,6</b>	<b>5,2</b>	<b>615.620.956,00</b>	<b>410.254.277,00</b>

Impressionen zu den einzelnen Objekten finden Sie auf der DKR-Website unter  
<https://www.deutsche-konsum.de/portfolio/objekte/>

## 8. Kennzahlen nach EPRA

### Die European Public Real Estate Association EPRA

Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der europäischen Immobilienwirtschaft vertritt und standardisierte Kennzahlen entwickelt hat, die eine hohe Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen gewährleisten. Seit Oktober 2017 ist die DKR Vollmitglied der EPRA und publiziert die EPRA-Kennzahlen gemäß den Best Practice Recommendations (BPR) erstmals seit dem Geschäftsjahr 2016/2017.

Für die beiden vorangegangenen Geschäftsberichte 2016/2017 und 2017/2018 ist die DKR mit dem EPRA BPR Silver Award ausgezeichnet worden.



Für das Geschäftsjahr 2018/2019 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

#### EPRA Earnings

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

TEUR	2018/2019	2017/2018
Periodenergebnis	53.142,3	30.918,5
– Bewertungsergebnis	–30.362,1	–16.336,8
– Veräußerungsergebnis	–255,0	0,0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>22.525,1</b>	<b>14.581,7</b>
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,76	0,54

#### EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

Die EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite inkludiert vorübergehend bestehende mietfreie Zeiten. Derzeit bestehen bei der DKR jedoch keine wesentlichen mietfreien Zeiten.

TEUR	2018/2019	2017/2018
Marktwert der Renditeliegenschaften	619.881,3	418.707,3
+ Transaktionskosten	41.376,2	30.161,0
<b>Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften</b>	<b>661.257,4</b>	<b>448.868,3</b>
Annualisierte Mieterlöse	48.677,8	35.483,6
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–9.735,6	–7.096,7
<b>Annualisierte Nettomieterlöse</b>	<b>38.942,3</b>	<b>28.386,9</b>
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
<b>Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge</b>	<b>38.942,3</b>	<b>28.386,9</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,3%</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,3%</b>

#### EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform bezogen auf die Mieterlöse an.

TEUR	2018/2019	2017/2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	10.376,6	6.333,0
+ Personalaufwendungen	887,7	578,8
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.340,9	1.250,2
– Sonstige betriebliche Erträge	–165,3	–50,1
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>12.439,8</b>	<b>8.112,1</b>
– direkte Leerstandskosten	–1.278,4	–766,3
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>11.161,4</b>	<b>7.345,8</b>
Mieteinnahmen	47.185,3	28.601,3
<b>EPRA-Kostenquote A, %</b>	<b>26,4%</b>	<b>28,4%</b>
<b>EPRA-Kostenquote B, %</b>	<b>23,7%</b>	<b>25,7%</b>

### EPRA-Leerstandsquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandsquote den wirtschaftlichen Leerstand basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobilien-gutachten des externen und unabhängigen Bewerbers CBRE GmbH, Berlin. Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote ergibt sich im Wesentlichen aus einem höheren Anteil von marktgerecht vermietbaren Leerstandsflächen im Portfolio.

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	2.279,9	774,6
Annualisierte Mieterlöse	48.677,8	35.483,6
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>4,9%</b>	<b>2,2%</b>

### EPRA NAV / EPRA NNAV

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

Der sogenannte EPRA NNAV hingegen stellt den kurzfristigen Substanzwert des Unternehmens unter Aufdeckung stiller Reserven und Lasten ab und beinhaltet die kurzfristigen Bewertungseffekte aus Zins-Hedgings und latenten Steuern.

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

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital (TEUR)	371.362,2	209.762,4
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	31.959.944	27.236.313
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>9,93</b>	<b>7,70</b>

Unter Berücksichtigung einer Wandlung der beiden Wandelanleihen stellt sich der EPRA NAV je Aktie (verwässert) am 30. September 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital (TEUR)	353.524,3	245.861,3
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (nach Ausübung der Wandlungsoptionen)	46.132.667	42.028.925
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>7,66</b>	<b>5,85</b>

### Like-for-Like-Portfolioentwicklung

Auf Basis einer Like-for-Like-Betrachtung, das heißt ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen des Geschäftsjahres, stellt sich die Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018	Veränderung
Nettomiete/m <sup>2</sup> /monatlich	5,56	5,50	1,1%
Leerstandsrate (%)	9,7	9,6	1,0%
<b>WALT (Jahre)</b>	<b>5,5</b>	<b>5,2</b>	<b>5,8%</b>

# Lagebericht

Deutsche Konsum REIT-AG



<b>1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG</b>	<b>48</b>	<b>4. Vergütungsbericht</b>	<b>65</b>
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	48	<b>5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung</b>	<b>68</b>
1.2. Struktur und Steuerungssystem	49	<b>6. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB</b>	<b>68</b>
1.3. Forschung und Entwicklung	49	<b>7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB</b>	<b>70</b>
<b>2. Wirtschaftsbericht</b>	<b>50</b>		
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	50		
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	50		
2.3. Geschäftsverlauf	51		
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	53		
<b>3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht</b>	<b>57</b>		
3.1. Chancen- und Risikobericht	57		
3.2. Prognosebericht	64		

**Foto: Fachmarktzentrum**  
Kupferstraße 15, 44532 Lünen



HERZLICH  
WILLKOMMEN

COOLE  
HERREN  
SHIRTS

COOLE  
KINDER  
SHIRTS

COOLE  
DAMEN  
JEANS

2

3

2



# 1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

## 1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

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

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

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere 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 2019 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 123 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 724.000 m<sup>2</sup> und einem Buchwert von EUR 624 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 Ankaufprozessen vorteilhaft ist.

Größter Aktionär der DKR ist 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.

## 1.2. 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.

## 1.3. Forschung und Entwicklung

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltkonjunktur hat im Verlauf des Jahres 2018 erheblich an Schwung verloren.<sup>1</sup> Der Welthandel wäre laut einer im September 2019 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) seit Anfang des Jahres sogar in der Tendenz rückläufig. Die von den Vereinigten Staaten ausgehenden Handelskonflikte sowie Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Amtsführung von populistischen Regierungen in einer Reihe von Schwellenländern würden den Ausblick belasten. Hinzu sei in Europa weiterhin die Unklarheit über Zeitpunkt und Modalitäten des Brexits gekommen.<sup>2</sup>

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) hat sich auch die deutsche Wirtschaftsleistung etwas abgeschwächt. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im 2. Quartal 2019 saison- und kalenderbereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen. Im 1. Quartal 2019 hatte die deutsche Wirtschaft noch um 0,4 % zugelegt. Auch im vierten Quartal 2018 war das BIP noch um 0,2 % gewachsen, im dritten Quartal 2018 war es jedoch um 0,1 % zurückgegangen.<sup>3</sup> Laut Bundesbank sei die deutsche Konjunktur voraussichtlich auch im Sommer 2019 schwunglos geblieben und die gesamtwirtschaftliche Leistung könnte erneut leicht zurückgegangen sein. Ausschlaggebend hierfür wäre der weiter anhaltende Abschwung in der Industrie gewesen.<sup>4</sup> Dies sei auch auf die vor allem aus den fortwährenden Handelskonflikten resultierende weltweit hohe politische Unsicherheit zurückzuführen.<sup>5</sup>

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016

senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00 % seitdem beträgt. Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.<sup>6</sup>

### 2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Laut einer Studie der Hahn Gruppe steht der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus nationaler wie internationaler Investoren.<sup>7</sup> Aufgrund der noch immer robusten gesamtwirtschaftlichen Fundamentaldaten und dem anhaltend niedrigen Zinsniveau baue Deutschland seine Stellung als einer der weltweit wichtigsten Zielmärkte für Immobilieninvestitionen weiter aus. Während dies auf der einen Seite die dynamische Entwicklung auf dem hiesigen Immobilieninvestmentmarkt weiter anfeuert und das Investitionsvolumen in neue Rekordhöhen treibe, verschärfe sich auf der anderen Seite die ohnehin bereits limitierte Verfügbarkeit geeigneter Produkte. So wurde im vergangenen Jahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 60,2 Mrd. ein neues Allzeithoch erzielt, das noch einmal 5 % über dem bisherigen Spitzenergebnis des Jahres 2017 von EUR 57,5 Mrd. Euro lag.<sup>8</sup>

Laut einer Studie von JLL verzeichnete der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien für den Zeitraum Januar bis September 2019 (inklusive der Hinzurechnung der neuen Kategorie Living)

<sup>1</sup> Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 54 (2019/Q1) vom 13. März 2019: Mittelfristprojektion für Deutschland im Frühjahr 2019, Seite 5.

<sup>2</sup> Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 57 (2019/Q1) vom 10. September 2019: Weltkonjunktur im Herbst 2019, Seite 3.

<sup>3</sup> Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 27. August 2019.

<sup>4</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht August 2019, Seiten 58, 61.

<sup>5</sup> Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 59 (2019/Q3) vom 10. September 2019: Deutsche Konjunktur im Herbst 2019, Seite 3.

<sup>6</sup> Quelle: [www.finanzen.net/leitzins/](http://www.finanzen.net/leitzins/), zuletzt geprüft am 25. November 2019.

<sup>7</sup> Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020. 14. Ausgabe, Seite 66.

<sup>8</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seite 66.

ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von EUR 57,3 Mrd.<sup>9</sup> Dabei belegten Einzelhandelsimmobilien mit 12% nach Büroimmobilien (rund 36%) und Living (27%) den dritten Platz innerhalb dieser Anlageklasse.<sup>10</sup> Der Investmentmarkt im Segment Einzelhandel profitiere laut JLL in erster Linie von der guten Nachfrage nach Fachmärkten und Fachmarktzentren (fast 40% des gesamten investierten Kapitals).<sup>11</sup>

Immobilien aus der heterogenen Gruppe der Fachmärkte und Fachmarktzentren seien auch bereits im Jahr 2018 die dominierende Anlageklasse auf dem Markt für Handelsimmobilien in Deutschland gewesen, u. a., da sie vergleichsweise robust gegenüber dem veränderten Verbraucherverhalten bezüglich des zunehmenden Online-Handels seien.<sup>12</sup> Gerade Lebensmittel, Drogerieartikel- und auch Baumarktprodukte werden in Deutschland weiterhin gern stationär eingekauft. Dies zeigen viele empirische Untersuchungen, nach denen der Online-Anteil am Umsatz im Lebensmittel- und Drogeriebereich im Jahr 2018 bei gerade 1,0% bzw. 1,5% und im Baumarktbereich bei gut 5,6% lag.<sup>13</sup> In anderen Handelsparten, wie zum Beispiel Elektronik, Mode und Freizeitartikeln hingegen ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz bereits auf bis zu einem Drittel angestiegen – mit weiter steigender Tendenz. Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte. Das Immobilienportfolio besteht dabei zu 25% aus Fachmarktzentren. Einen etwas höheren Anteil haben Nahversorgungszentren (29%) und SB-Warenhäuser (26%).

Im dritten Quartal 2019 erreichte laut JLL das Einzelhandelsvermietungsvolumen 380.200 m<sup>2</sup> bei 885 Deals. Dies seien beim Flächenvolumen rund 5% und bei der Anzahl der Deals 10% mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum gewesen.<sup>14</sup>

## 2.3. Geschäftsverlauf

### Portfoliowachstum übertrifft Vorjahr deutlich

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 34 erworbenen Einzelhandelsobjekten mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 159,2 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 14,7 Mio. Gleichzeitig erfolgte der Abgang eines Verkaufsobjektes in Berlin-Konradshöhe für rund EUR 1 Mio. Damit umfasst das am 30. September 2019 bilanzierte Immobilienportfolio 123 Objekte und wird mit TEUR 623.981 bilanziert.

### Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Die turnusgemäße Immobilienbewertung erfolgte am 30. Juni 2019 und führte insgesamt zu einem signifikanten Bewertungsgewinn von rund EUR 30,4 Mio. Diese Höherbewertung beruht zum einen auf operativen Erfolgen wie Mietvertragsverlängerungen und Leerstandabbau sowie auf einer allgemein gestiegenen Marktnachfrage nach Nahversorgungsobjekten. Die größten Bewertungszuwächse verzeichneten unter anderem die Objekte in Altentreptow (+ EUR 2,8 Mio. bzw. 66%), Guben (+ EUR 2,9 Mio. bzw. 36%), Torgelow (+ EUR 2,6 Mio. bzw. 31%) sowie Leipzig (+ EUR 2,5 Mio. bzw. 33%), Meißen (+ EUR 2,3 Mio. bzw. 20%) und Oer-Erkenschwick (+ EUR 2,2 Mio. bzw. 13%).

Bewertungsabschläge wurden hingegen beim Objekt in Erfurt (EUR –6,0 Mio. bzw. –19%) sowie beim Objekt in Verden (EUR –2,5 Mio. bzw. –18%) verzeichnet. Dies resultiert aus dort mit den deutlichen Mietvertragsverlängerungen einhergehenden Mietanpassungen, die im Rahmen des Erwerbs bereits einkalkuliert worden sind.

Die Immobilienbewertung wurde in diesem Geschäftsjahr erstmals durch die CBRE GmbH, Berlin, durchgeführt.

<sup>9</sup> Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2019, Oktober 2019, Seite 3. Seit 2019 wird von JLL nach Modifizierung der Investmentstatistik zu den Gewerbeimmobilien auch die Kategorie Living hinzugerechnet. Diese umfasst Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Appartementshäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken.

<sup>10</sup> Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick, ebd., Seiten 5–6.

<sup>11</sup> Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick, ebd., Seite 6.

<sup>12</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seite 72.

<sup>13</sup> Hahn Gruppe, ebd., Seiten 24–25 und 41.

<sup>14</sup> Quelle: JLL. Einzelhandelsmarktüberblick, Deutschland, 3. Quartal 2019, Oktober 2019, Seite 2.

### Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 23. November 2018 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals durchgeführt. Dabei wurden 2.723.631 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 11,00 je Aktie ausgegeben.

Weiterhin hat die Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 19. September 2019 eine weitere bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 6,7 % des Grundkapitals durchgeführt, bei der 2.000.000 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 15,50 EUR je Aktie ausgegeben worden sind.

Aus beiden Kapitalerhöhungen flossen der DKR Nettoerlöse von insgesamt EUR 59,9 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet worden sind.

### Upgrade des Scope Ratings auf BB+

Am 25. Februar 2019 wurde das Unternehmensrating auf „BB+“ (vorher „BB“) angehoben. Weiterhin wurde das Rating für unbesichertes Fremdkapital auf „BBB–“ (vorher „BB+“) angehoben und besichertes Fremdkapital bei „BBB“ belassen (Investment Grade).

### Emission einer unbesicherten Unternehmensanleihe über EUR 70 Mio.

Am 5. April 2019 hat die DKR eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 50,0 Mio. herausgegeben und diese zum 8. August 2019 um weitere EUR 20,0 Mio. aufgestockt. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Coupon von 2,35 % p. a.

### Aufnahme neuer Darlehensfinanzierungen

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die DKR dreizehn neue Darlehen bei verschiedenen Banken und Sparkassen im Gesamtvolumen von rund EUR 62,3 Mio. aufgenommen. Die Darlehen haben Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren und werden mit Zinssätzen zwischen 1,30 % p. a. und 3,85 % p. a. verzinst. Alle Darlehen werden fortlaufend zwischen 5,0 % p. a. und 15 % p. a. getilgt.

### Anleihebedingungen der Wandelanleihen deutlich optimiert

Mit Wirkung zum 1. November 2018 sind die geänderten Bedingungen der beiden ausstehenden EUR 30,0 Mio. und EUR 7,0 Mio. Wandelanleihen in Kraft getreten. Dabei wurden die Laufzeiten der ursprünglich in 2020 auslaufenden Instrumente um fünf Jahre bis 2025 verlängert. Gleichzeitig wurde der Coupon des EUR 30,0 Mio. Wandlers von 5,0 % p. a. auf 1,35 % p. a. reduziert. Daraus ergibt sich eine jährliche Zinseinsparung von rund EUR 1,1 Mio., die sich vollumfänglich im FFO widerspiegelt.

### Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu / Erstmalige Dividendenausschüttung von EUR 0,20 je Aktie

Am 21. März 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

Weiterhin hat die Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 5.992 bzw. EUR 0,20 je Aktie ausgeschüttet.

### Kapitalbeschlüsse

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 20. März 2024 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 14.979.972,00 auszugeben (Genehmigtes Kapital 2019/I). Das Genehmigte Kapital 2018 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 14.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 14.979.972 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). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird.

Das bedingte Kapital 2017 II vom 9. März 2017 beträgt noch EUR 2.380.142,00 zum Stichtag und wurde noch nicht genutzt.

## 2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 231.028,2 auf TEUR 683.961,1 (30.09.2018: TEUR 452.932,9). Dies ergab sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie aus dem Bewertungsgewinn aufgrund des aktuellen Bewertungsgutachtens. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. September 2019 mit TEUR 619.881,3 bilanziert (30.09.2018: TEUR 418.707,3).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 107.599,8 auf TEUR 317.362,2 (30.09.2018: TEUR 209.762,4). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 23. November 2018 und am 19. September 2019 erfolgten Barkapitalerhöhungen in Höhe von netto TEUR 59.872,4. Weiterhin wirkt sich das positive Jahresergebnis in Höhe von TEUR 53.142,3 eigenkapitalerhöhend aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital (TEUR)	317.362,2	209.762,4
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	31.959.944	27.236.313
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>9,93</b>	<b>7,70</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf TEUR 206.998,7 erhöht (30.09.2018: TEUR 155.223,0). Weiterhin ergab sich ein Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus der Herausgabe der Unternehmensanleihe in Höhe von nominal TEUR 70.000. Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrug durch die Inanspruchnahme der Kreditlinie bei der Obotritia Capital KGaA TEUR 0,0 TEUR (30.09.2018: TEUR 116,2). Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten auf TEUR 354.039,0 (30.09.2018: TEUR 231.596,5).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206.998,7	155.223,0
Wandelschuldverschreibungen	36.162,1	36.098,9
Unternehmensanleihen	110.878,3	40.158,4
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	116,2
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>354.039,0</b>	<b>231.596,4</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-25.639,3	-140,6
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung*	-3.256,3	0
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-13.203,4	0
abzüglich verzinslicher Anlagen	-11.551,6	-7.425,4
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>300.388,5</b>	<b>224.030,4</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	619.881,3	418.707,3
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.100,0	
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16,6	18.518,5
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>623.997,9</b>	<b>437.225,8</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>48,1 %</b>	<b>51,2 %</b>

\* Einbeziehung ab dem GJ 2018/2019

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27.090,0	14.520,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-171.625,5	-146.939,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	170.034,3	131.398,8
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>25.498,7</b>	<b>-1.020,0</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	140,5	1.160,5
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>25.639,2</b>	<b>140,5</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 27.090,0 (Vorjahr: TEUR 14.520,4). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -171.625,5 (Vorjahr: TEUR -146.939,2) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Renditeliegenschaften von TEUR -156.320,6 (Vorjahr: TEUR -140.447,2).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 170.034,3 (Vorjahr:

TEUR 131.398,8) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 62.349,5 (Vorjahr: TEUR 115.968,0) sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe von TEUR 70.000,0 (Vorjahr: TEUR 40.000,0), denen die Auszahlung für die Tilgung von Krediten von TEUR 10.760,1 (Vorjahr: TEUR 43.315,8) gegenüberstehen.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im 2018/2019 wie folgt entwickelt:

TEUR	2018/2019	2018/2019
Vermietungsergebnis	31.601,9	22.268,3
Veräußerungsergebnis	255,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	165,3	50,2
Bewertungsergebnis	30.362,1	16.336,8
Betriebliche Aufwendungen	-3.435,8	-2.756,2
<b>EBIT</b>	<b>58.948,5</b>	<b>35.899,1</b>
Finanzergebnis	-5.805,7	-4.971,7
<b>EBT</b>	<b>53.142,8</b>	<b>30.927,4</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-0,5	-8,8
<b>Periodenergebnis</b>	<b>53.142,3</b>	<b>30.918,5</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse um TEUR 13.377,1 auf TEUR 41.978,4 (2017/2018: TEUR 28.601,3). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. Juni 2019 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die anziehende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wider.

Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen war im Wesentlichen durch die Kosten der Kapitalerhöhung und die Kosten für Grundschuldbestellungen sowie den gestiegenen allgemeinen Verwaltungskosten bedingt. Der Personalaufwand stieg durch die ganzjährige Bestellung der Vorstandsmitglieder bzw. die Einstellung von zusätzlichen Mitarbeitern im Zuge des Aufbaus der Gesellschaft. Bereinigt um Einmaleffekte ergibt sich insgesamt ein Anstieg der internen Verwaltungskosten (ohne externe Property- und Assetmanagementgebühren), der jedoch deutlich unterproportional gegenüber dem Anstieg der Mieterlöse gewachsen ist.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Personalaufwendungen	-888	-579
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.164	-1.919
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	703	669
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-2.349</b>	<b>-1.829</b>
Mieterlöse	41.978	28.601
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>5,6 %</b>	<b>6,4 %</b>

In Summe ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 23.049,4 auf TEUR 58.948,5 (2017/2018: TEUR 35.899,1), welches im Wesentlichen aus dem höheren Bewertungsergebnis im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum resultiert.

Die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus höheren Zinsaufwendungen durch die Neuaufnahme von Fremdkapital. Gleichzeitig wurden Alt-Darlehen mit hohen Zinssätzen durch neue abgelöst und die Finanzierungskosten reduziert.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften im laufenden Geschäftsjahr nicht an. Der Ausweis im Geschäftsjahr betrifft Altjahre.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresüberschuss von TEUR 53.142,3 (2017/2018: TEUR 30.918,5) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Periodenergebnis	53.142,3	30.918,5
Bereinigung der Ertragsteuern	0,1	8,5
Bereinigung der Abschreibungen	1,2	1,3
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-30.362,1	-16.336,8
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-255,0	0,0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.401,6	557,5
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	1.112,8	1.497,5
<b>FFO</b>	<b>25.040,9</b>	<b>16.646,5</b>
- Capex	-4.550,9	-8.219,3
<b>aFFO</b>	<b>20.490,0</b>	<b>8.427,3</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im Geschäftsjahr 2018/2019 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Refinanzierungsnebenkosten.

Die Investitionen in den Bestand (Capex) umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie für die dritte Umbauphase am Objekt BitZ Bitterfeld.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,84 (2017/2018: EUR 0,62) sowie ein aFFO von EUR 0,69 je Aktie (2017/2018: EUR 0,31).

**Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2018/2019 verlief für die DKR erneut sehr positiv. Das Einzelhandelsimmobilienportfolio konnte durch weitere Akquisitionen stark wachsen, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend gewachsen sind. Gleichzeitig konnte die operative Performance des Portfolios durch Leerstandsreduzierungen, Mietvertragsverlängerungen sowie durch Revitalisierungsmaßnahmen deutlich gesteigert werden, was sich in einem erneut hohen Bewertungsgewinn bei der jährlichen Immobilienbewertung widerspiegelte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 42,0 Mio. erzielt, wodurch das obere Ende der Vorjahresprognose (EUR 38 Mio. bis EUR 42 Mio.) erreicht worden ist.

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die Aufnahme weiterer Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen ebenfalls ein unterproportionaler Anstieg des Zinsaufwandes erreicht werden, was zu einer Verbesserung der FFO-Marge beigetragen hat. Gleichzeitig wurde bei der Fremdkapitalaufnahme der LTV-Zielkorridor von rund 50% eingehalten.

Insgesamt ergeben sich ein FFO von EUR 25,0 Mio., die wie prognostiziert deutlich über den FFO des Vorjahres liegen. Weiterhin wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 11,3 Mio. erzielt. Auf dieser Basis wird der Vorstand der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,35 je Aktie unterbreiten.

Die Effekte der Zukäufe und der vergünstigten Darlehensaufnahmen werden sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr 2019/2020 ganzjährig auswirken, was sich in weiteren Margenerhöhungen widerspiegeln sollte. Deshalb sieht das Management die DKR für eine weitere erfolgreiche und profitable Entwicklung bestens aufgestellt.

**Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag 9,9% (30.09.2018: 9,6%) und hat sich vor allem durch Leerstandsabbau sowie die Akquisition von Objekten mit geringeren Leerständen verringert. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,6 Jahre (30.09.2018: 5,2 Jahre).

# 3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

## 3.1. Chancen- und Risikobericht

### Risikomanagementsystem der DKR

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

managementsystems 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:

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

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

### 1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

- a** **Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken**  
Da die Geschäftstätigkeit der DKR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht,

das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen führen und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DKR haben.

**b Konjunkturelle Risiken**

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosen-zahl, 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 Online-handelsplattformen 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 ein externes Systemhaus betreut. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich ein Risiko von Totalausfällen sowohl bei der DKR als auch beim Dienstleister, was zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf führen könnte. Weiterhin besteht das Risiko von Angriffen auf die Systeme der DKR und somit dem Zugriff von Unberechtigten auf die Daten der DKR.

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

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 Daten-

schutzbeauftragten berufen, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

#### **b Personalrisiken**

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

#### **c Finanzwirtschaftliche Risiken**

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

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

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

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

einbarten 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 Bau-

maßnahmen 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, 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 Refinanzierungen des Fremdkapitals reduzierten Finanzierungskosten zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen. Dies wird auch im 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 deutlich gestiegene Marktkapitalisierung sowie die regelmäßige Präsenz der DKR auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zum einen eine breitere Ankaufpipeline und zum anderen eine stärkere Beachtung der DKR-Aktie, was zu einer höheren Handelsliquidität führen sollte. Dies sollte den DKR-Titel zum aussichtsreichen Kandidaten für eine Indexaufnahme in den EPRA-Index sowie den SDAX machen.

### 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 2019/2020

Im Geschäftsjahr 2019/2020 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. Dabei wird ein LTV von rund 50% angestrebt.

Auf Basis der aktuellen Planung geht der Vorstand davon aus, im Geschäftsjahr 2019/2020 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 55 Mio. bis EUR 58 Mio. sowie damit korrespondierend einen wesentlichen Anstieg des FFO zu erreichen.

## 4. Vergütungsbericht

### Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 32,5 (2017/2018: TEUR 30,0) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2018/2019 (TEUR)	2017/2018 (TEUR)
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender)	10,0	10,0
Achim Betz (Stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Johannes C. G. (Hank) Boot	5,0	5,0
Nicholas Cournoyer	5,0	5,0
Kristian Schmidt-Garve (seit 08. März 2018)	5,0	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>32,5</b>	<b>30,0</b>

### Vergütungssystem für den Vorstand

#### Grundsätzliches Vergütungssystem

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

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

als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung gibt es ein Vergütungssystem, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, welches kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet. Nur In Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile.

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

#### **Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2018/2019**

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Oktober 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 8. März 2018 eine Neuregelung beschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2017/2018 gültig ist.

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 2018/2019 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 2018/2019**

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 487,8 (2017/2018: TEUR 427,6). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen und Vorschüsse enthalten, belaufen sich auf TEUR 518,8 (2017/2018: TEUR 344,6). Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hat Herr Hellmuth bereits im September 2019 eine Vorauszahlung auf den STI des aktuellen Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 73 erhalten.

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2018/2019 wie folgt dar:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO		Alexander Kroth CIO (seit 1.7.2017)				Christian Hellmuth CFO (seit 1.7.2017)			
	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2018/2019 (Min.)	2018/2019 (Max.)	2017/2018 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2018/2019 (Min.)	2018/2019 (Max.)
<b>Gewährte Vergütung</b>										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120	120	120	120	120	120	120
Nebenleistungen	0	0	8,3	18,1	n/a	n/a	0	8,4	n/a	n/a
<b>Summe</b>	<b>71,3</b>	<b>71,3</b>	<b>128,3</b>	<b>138,1</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>128,4</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
STI	0	0	54	75	75	75	54	75	75	75
LTI	0	0	0	0	0	75	0	0	0	75
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>150</b>	<b>54</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>150</b>
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>71,3</b>	<b>71,3</b>	<b>182,3</b>	<b>213,1</b>	<b>195</b>	<b>270</b>	<b>174</b>	<b>203,4</b>	<b>195</b>	<b>270</b>

<b>Bezogene Vergütung</b>										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120			120	120		
Nebenleistungen	0	0	8,3	18,1			0	8,4		
<b>Summe</b>	<b>71,3</b>	<b>71,3</b>	<b>128,3</b>	<b>138,1</b>			<b>120</b>	<b>128,4</b>		
STI	0	0	12,5	54			12,5	127		
LTI	0	0	0	0			0	0		
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,5</b>	<b>54</b>			<b>12,5</b>	<b>127</b>		
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>71,3</b>	<b>71,3</b>	<b>140,8</b>	<b>192,1</b>			<b>132,5</b>	<b>255,4</b>		

Zusätzlich zu den oben genannten variablen Vergütungen wurden für mögliche Tantiemen mit langfristiger Anreizwirkung Rückstellungen in Höhe von TEUR 118,7 gebildet, die sich wie folgt auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti TEUR 0,0

Herr Alexander Kroth TEUR 59,3

Herr Christian Hellmuth TEUR 59,3

## 5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2018/2019 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.“*

## 6. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB

### Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 31.959.944 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 21. März 2019, eingetragen im Handelsregister am 5. April 2019, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. März 2024 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 14.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Davon wurden mit Kapitalerhöhung vom 19. September 2019 bereits EUR 2.000.000,00 in Anspruch genommen. 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 Aufsichtsrates für bestimmte Fälle auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2018 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 Optionschuldverschreibungen 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 14.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 14.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von Options- oder Wand-

lungsrechten 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 2015/2025 im Gesamtnennbetrag von EUR 37.000.000,00.

### Rückkauf eigener Aktien

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

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

## Satzungsänderungen

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

## Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

# 7. Erklärung zur Unternehmensführung

gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 2. Dezember 2019 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f 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 zugänglich gemacht.

Broderstorf, 6. Dezember 2019  
Deutsche Konsum REIT-AG



**Rolf Elgeti**  
CEO



**Alexander Kroth**  
CIO



**Christian Hellmuth**  
CFO



Foto: Nahversorgungszentrum Altstadt Passagen  
Ringstraße 37, 38855 Wernigerode



# Jahresabschluss



<b>Bilanz</b>	<b>74</b>
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>75</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>76</b>
<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>	<b>77</b>

**Foto: Nahversorgungszentrum**  
Fritz-Reuter-Straße 13, 17087 Altentreptow

# Bilanz

zum 30.09.2018

TEUR	Anhang	30.09.19	30.09.18
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1.	619.881,3	418.707,3
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.	1,1	2,0
Sachanlagen	2.3.	5,9	3,8
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)		8.369,5	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.6.	16,6	18.518,5
		<b>628.274,4</b>	<b>437.231,6</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.5.	1.957,4	772,4
Ertragsteuererstattungsansprüche		0,0	0,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.6.	23.990,0	14.788,3
Zahlungsmittel	2.7.	25.639,3	140,5
		<b>51.586,7</b>	<b>15.701,3</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		4.100,00	0,0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>683.961,1</b>	<b>452.932,9</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	2.9.	31.959,9	27.236,3
Kapitalrücklage	2.9.	150.023,0	94.164,9
Andere Rücklagen	2.9.	723,4	855,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	2.9.	0,0	0,0
Bilanzgewinn	2.9.	134.655,8	87.505,5
		<b>317.362,2</b>	<b>209.762,4</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	195.509,0	146.709,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.11.	36.162,1	36.098,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.12.	110.878,3	40.158,4
Sonstige Rückstellungen	2.13.	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.14.	8.606,2	7.863,0
		<b>351.159,0</b>	<b>230.833,1</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	11.489,7	8.513,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,0	116,2
Sonstige Rückstellungen	2.13.	2.006,1	2.043,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15.	503,1	1.023,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14.	1.441,0	640,9
		<b>15.439,9</b>	<b>12.337,5</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>683.961,1</b>	<b>452.932,9</b>

# Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2018 30.09.2019	01.10.2017 30.09.2018
Mieterlöse		41.978,4	28.601,3
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		6.827,3	5.234,2
Vermietungsaufwendungen		-17.203,8	-11.567,2
<b>Vermietungsergebnis</b>	3.1.	<b>31.601,9</b>	<b>22.268,3</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		975,0	30,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-975,0	-30,0
Wertänderung der verkauften Immobilien		255,0	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>	3.2.	<b>255,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>165,3</b>	<b>50,2</b>
Aufwertung von Renditeliegenschaften		45.303,6	18.809,8
Abwertung von Renditeliegenschaften		-14.941,5	-2.473,0
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	3.4.	<b>30.362,1</b>	<b>16.336,8</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>62.384,3</b>	<b>38.655,3</b>
Personalaufwand	3.5.	-887,7	-578,9
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-1,2	-1,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.6.	-383,5	-256,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-2.163,5	-1.919,3
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-3.435,8</b>	<b>-2.756,2</b>
<b>EBIT</b>		<b>58.948,5</b>	<b>35.899,1</b>
Zinsertrag	3.8.	1.368,9	575,0
Zinsaufwand	3.8.	-7.174,6	-5.546,7
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-5.805,7</b>	<b>-4.971,7</b>
<b>EBT</b>		<b>53.142,8</b>	<b>30.927,4</b>
Ertragsteuern	2.4.	-0,1	-8,5
Sonstige Steuern	3.9.	-0,4	-0,4
<b>Jahresergebnis</b>		<b>53.142,3</b>	<b>30.918,5</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	3.10.		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,79	1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,25	0,80
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Jahresergebnis		53.142,3	30.918,5
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden</b>			
Wertminderung erworbene Darlehen	3.6.	260,3	0,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	3.6.	-242,1	0,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	3.6.	-18,2	0,0
<b>Zwischensumme</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>53.142,3</b>	<b>30.918,5</b>

# Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
<b>Jahresergebnis</b>		<b>53.142,3</b>	<b>30.918,5</b>
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.8.	5.805,7	4.971,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		1,2	1,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.6.	383,5	256,7
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	3.4.	-30.362,1	-16.336,8
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-255,0	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.13.	-37,1	387,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.4.	0,1	8,5
+ Erhaltene Ertragssteuern		0,0	104,8
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.5., 2.6.	-1.859,0	-5.174,0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.15.	270,5	-618,1
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>27.090,0</b>	<b>14.520,3</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	3.2.	975,0	30,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.1.	-156.320,6	-140.447,2
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-2,3	-4,3
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.6.	15.000,4	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.6.	-31.279,3	-7.382,9
+ Erhaltene Zinsen		1.001,3	865,1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-171.625,5</b>	<b>-146.939,2</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.9.	4.723,6	2.476,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	2.9.	56.236,3	22.284,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	2.9.	-1.087,5	-652,4
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	2.12.	70.000,0	40.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		-88,9	-83,9
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.10.	62.349,5	115.968,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-66,6	-600,9
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.10.	-10.760,0	-43.315,8
- Gezahlte Zinsen	3.8.	-5.280,1	-4.676,5
- Dividendenausschüttung	2.9.	-5.992,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>170.034,3</b>	<b>131.398,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		25.498,8	-1.020,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.7.	140,5	1.160,5
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	2.7.	<b>25.639,3</b>	<b>140,4</b>

# Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2017</b>		<b>24.760,3</b>	<b>72.533,0</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>56.587,0</b>	<b>154.736,0</b>
Periodenergebnis						30.918,5	30.918,5
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		2.476,0	22.284,3				24.760,3
Kosten Eigenkapital- beschaffung			-652,4				-652,4
<b>Stand 30.09.2018</b>	2.9.	<b>27.236,3</b>	<b>94.164,9</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>87.505,5</b>	<b>209.762,4</b>
<b>Stand 01.10.2018</b>		<b>27.236,3</b>	<b>94.164,9</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>87.505,5</b>	<b>209.762,4</b>
Periodenergebnis						53.142,3	53.142,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis				-132,3			-132,3
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		4.723,6	56.236,3				60.959,9
Kosten Eigenkapital- beschaffung			-1.087,5				-1.087,5
Neubewertung der Wandelanleihen			709,4				709,4
Dividendenausschüttung					0,0	-5.992,0	-5.992,0
<b>Stand 30.09.2019</b>	2.9.	<b>31.959,9</b>	<b>150.023,1</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>134.655,8</b>	<b>317.362,2</b>

# Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf  
für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019



<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>80</b>	2.7. Liquide Mittel	96
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	80	2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	96
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	80	2.9. Eigenkapital	96
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	80	2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2018/2019	82	2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	98
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	84	2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	99
<b>2. Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>92</b>	2.13. Sonstige Rückstellungen	99
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	92	2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	100
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	94	2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100
2.3. Sachanlagen	94	<b>3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>101</b>
2.4. Steuern und latente Steuern	94	3.1. Vermietungsergebnis	101
2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94	3.2. Veräußerungsergebnis	101
2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	95	3.3. Sonstige betriebliche Erträge	102
		3.4. Bewertungsergebnis der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	102



3.5. Personalaufwand	102
3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen	102
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	102
3.8. Zinsergebnis	103
3.9. Sonstige Steuern	103
3.10. Ergebnis je Aktie	104
<b>4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</b>	<b>105</b>
<b>5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>107</b>
5.1. Finanzrisikomanagement	107
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	111
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	111
5.4. Kapitalsteuerung	112
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	113
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	115

<b>6. Sonstige Angaben</b>	<b>116</b>
6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	116
6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	116
6.3. Angaben über Beziehungen zu nahe-stehenden Unternehmen und Personen	117
6.4. Aufsichtsrat und Management	118
6.5. Konzernabschluss	120
6.6. Honorar des Abschlussprüfers	120
6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	120
6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	121

**Foto: Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum Vita-Center Chemnitz**  
Wladimir-Sagorski-Straße 22, 09122 Chemnitz

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

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

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

Der Einzelabschluss der DKR zum 30. September 2019 wurde am 6. Dezember 2019 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 17. Dezember 2019 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

## 1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2019 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB analog angewandt.

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

Der Berichtszeitraum umfasst den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019.

Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2018 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie den Anhang und wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in Tausend Euro (TEUR) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können.

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor. Im Geschäftsjahr betragen die Umsätze TEUR 42.953,4 (Vorjahr: TEUR 28.631,3). Auf den größten Kunden entfielen in 2018/2019 Umsatzerlöse von TEUR 1.260,0 (Vorjahr: TEUR 1.894,0). Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabschluss wieder. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Fortführungsprämisse des Unternehmens (going concern).

Die Aufstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

## 1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Mietverträge und Erbbaurechte sind hinsichtlich ihrer Klassifizierung als Finanzierungsleasing oder Operate Leasing einzustufen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Note 6.2. enthalten.
- Ermessensspielräume ergeben sich zudem bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung sowie der Entscheidung, ob die DKR bei den Betriebs- und Nebenkosten als Prinzipal oder Agent auftritt nach IFRS 15. Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Im Falle von Grundstücksveräußerungen geschieht dies mit dem Nutzen- und Lastenwechsel. Die Gesellschaft agiert bei den Betriebs- und Nebenkosten überwiegend als Prinzipal, da sie die Dienstleistungen selbst erbringt und die Verantwortung für deren Erfüllung trägt. Für weitere Erläuterungen wird auf Note 1.5.12. verwiesen.
- beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 623.981,3 (Vorjahr: TEUR 418.707,3).
- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt und anhand geschätzter Ausfallquoten wertberichtigt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurz- und langfristigen Vermögenswerten sowie den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten, beträgt zum Stichtag TEUR 26.712,4 (Vorjahr: TEUR 772,4) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern, Forderungen aus gekauften Darlehen von der creditshell Service GmbH sowie Forderungen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Dabei wurde die im Vorjahr herangezogene Wertberichtigungstabelle entsprechend dem neuen Vorgehen zur Bemessung der Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, welches in Kapitel 1.5.5. beschrieben wird, angepasst. Durch die separate Betrachtung der wesentlichen Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen auf die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden. Bei Fortführung der Fälligkeitsbänder der Vorperiode wäre die Wertminderung um TEUR 621,1 höher ausgefallen.

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck

- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 2.009,6 (Vorjahr: TEUR 2.046,7).

#### 1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2018/2019

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

Die folgenden neuen Standards, Änderungen an Standards und neuen Interpretationen wurden durch die DKR im Berichtsjahr erstmalig angewendet.

EUR Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
22.11.2016	IFRS 9	Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2018	Darstellungs- und Bewertungsänderungen
31.10.2017	Klarstellung zu IFRS 15 (2016)	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018	Keine
03.11.2017	Änderungen zu IFRS 4	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018	Keine
07.02.2018	Jährliches Verbesserungsprojekt	Verbesserungen 2014–2016	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
26.02.2018	Änderungen zu IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
14.03.2018	Änderungen zu IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Derzeit keine
28.03.2018	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	Keine
22.09.2016	IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	Darstellungsänderungen

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 9 sowie des IFRS 15, die erstmals im DKR-Jahresabschluss 2018/2019 umgesetzt worden sind.

Der IFRS 9 „Finanzinstrumente“ löste den bisherigen Standard IAS 39 ab und regelt die Klassifikation der Finanzinstrumente neu, deren Klassifizierung nunmehr in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell erfolgt. Zudem ergeben sich im Bereich des Hedge Accountings Änderungen hinsichtlich der bisher starren Designation von Finanzinstrumenten. Bei den finanziellen Vermögenswerten der Gesellschaft

ergeben sich Änderungen bei der Bewertung der gekauften Darlehen von der creditshelf service GmbH. Diese werden nun, statt wie bisher zu Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Aus dem daraus resultierenden Wertberichtigungsaufwand ergab sich ein Erstanwendungseffekt, der erfolgsneutral in der Erstanwendungsrücklage erfasst wurde. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, woraus keine Änderungen resultierten. Zudem sind nach dem IFRS 9 zu erwartende Wertminderungen auf bestimmte Vermögenswerte bereits vorwegzunehmen und zu bilanzieren. Aufgrund der simplen Struktur der finanziellen Verbindlichkeiten

der DKR ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Passiva.

Der IFRS 15 („Erlöse aus Verträgen mit Kunden“) hat die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung IAS 18 und IAS 11 ersetzt. Im Rahmen der Einführung des IFRS 15 hat die Analyse der Kundenverträge und die Betrachtung der Darstellungspraxis in der Peer Group ergeben, dass die DKR hinsichtlich der Betriebsnebenkosten aus der Vermietung eine Prinzipalstellung einnimmt und die auf die Mieter umzulegenden Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen sind. Die entsprechenden Bewirtschaftungs-

aufwendungen wurden daher als Aufwendungen innerhalb des Vermietungsergebnisses ausgewiesen. Die Nettomieteinnahmen blieben davon unberührt. Der Ausweis der Vorjahresvergleichswerte wurde dementsprechend angepasst. Die Ausweisänderung hatte keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der DKR.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2018/2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch die Gesellschaft angewendet:

EUR Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Keine
13.03.2019	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019	Keine
14.03.2019	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
08.02.2019	Änderungen an IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Framework	Änderungen zum Framework	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 3	Business Combinations	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition of Material	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine

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

Der IFRS 16 regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu und löst den bisherigen Standard IAS 17 ab. Kern der Neuregelung ist, dass zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreiben-

den Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten bilanziell erfasst werden müssen. Die DKR erwartet aus der Erstanwendung des IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung, da sie als Vermieter gewerblicher Renditeimmobilien im Wesentlichen als Leasinggeber auftritt. Weiterhin sind nach IFRS 16 bestimmte mietvertragliche Nebenkosten wie Grundsteuer und Gebäudeversicherung, die den Mietern

keinen zusätzlichen Nutzen bringen, als reine Kostenumlagen klassifiziert und fallen damit nicht unter die neuen Ausweisregelungen des IFRS 15. Die Erbbau-rechte werden bislang unter IAS 17 als Finanzierungs-Leasingverhältnisse bilanziert, sodass für diese künftig ein Nutzungsrecht nach IFRS 16 zu aktivieren ist.

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

## 1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 1.5.1. Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt grundsätzlich soweit zulässig zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden bei der DKR die Credithelf-Darlehen, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert sowie die Renditeliegenschaften, die freiwillig mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 nicht vorgenommen.

### 1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstbilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aufgrund eines vorliegenden Verkaufspreises werden diese Effekte separat im Verkaufsergebnis ausgewiesen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Rechts- und Beratungskosten, die auf Renditeliegenschaften entfallen, werden ebenfalls mit im Vermietungsergebnis ausgewiesen.

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

Jährlich zum 30. Juni erfolgt eine Neubewertung der Immobilien. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen externen Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren wie beispielsweise dem Discounted Cash Flow-Verfahren durchgeführt. Die Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Ergebnisse der Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. So fließen Inputfaktoren wie die aktuelle Mieterliste, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandsdaten, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ein.

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

Im Gegensatz zum Vorjahr wird bei veräußerten Immobilien das Bewertungsergebnis aus der Bewertung zum Verkaufspreis im Vergleich zum bisher bilanzierten Fair Value im Verkaufsergebnis ausgewiesen, sodass sich das gesamte Bewertungsergebnis aus dem Bewertungsergebnis zuzüglich dem im Verkaufsergebnis ausgewiesenen Bewertungsergebnis ergibt.

Geleistete Anzahlungen auf Renditeliegenschaften werden unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

### 1.5.3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt und planmäßig über ihre jeweilige wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben.

### 1.5.4. Sachanlagen

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 25 bis 35 Jahren (Immobilien) vorgenommen. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

### 1.5.5. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

#### Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 enthält einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Eine Umklassifizierung erfolgt nur, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte ändert. IFRS 9 eliminiert die bestehenden Kategorien des IAS 39 und enthält drei neue Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte:

- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (Fair Value through other comprehensive income, FVtOCI)
- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (Fair Value through profit or loss, FVtPL)
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortized Cost, AC)

Die Gesellschaft bewertet ihre finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn folgende zwei Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und
- Die Vertragsbedingungen zu Cashflows führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle Finanzinstrumente der Kategorie Loans and Receivables (LaR) nach IAS 39 mit Ausnahme der Creditsheff-Darlehen wurden der Kategorie Amortized Costs (AC) nach IFRS 9 zugeordnet. In diese Bewertungskategorie fallen bei der DKR unter anderem Forderungen gegenüber Kreditinstituten, Treuhand- und Kautionskonten sowie Auslagen gegenüber der Hausverwaltung. Hierbei handelt es sich um Zahlungs-

mittelbestände, die täglich fällig sind. Weiterhin umfasst die Bewertungskategorie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zinsforderungen aus der Inanspruchnahme einer Liquiditätslinie und vorausgezahlte Kosten. Es ergaben sich für diese Positionen insofern keine Bewertungsänderungen zum 30. September 2018.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- **Schuldtitel**, bei denen die vertraglichen Cashflows sich ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zusammensetzen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows sowie dem Verkauf der finanziellen Vermögenswerte besteht.

In diese Kategorie fallen bei der DKR erworbene Darlehen gegenüber privaten Kreditnehmern von der Creditsheff Service GmbH. Diese dienen der Gesellschaft der kurzfristigen Liquiditätsanlage und werden bei Liquiditätsbedarf wieder verkauft sowie zu einem späteren Zeitpunkt ggf. weiter erworben. Somit gilt hier das Geschäftsmodell Halten und Verkaufen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- **Vermögenswerte**, die die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ oder „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert“ nicht erfüllen.

Die DKR verfügt über keine finanziellen Vermögenswerte, die in diese Bewertungskategorie fallen oder hat die Fair Value-Option gewählt.

Derivate werden erstmalig zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Derivatgeschäfts angesetzt und in der Folge am Ende jeder Berichtsperiode zu ihrem beizulegenden Zeitwert Neubewertet. Die Bilanzierung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in den Folgeperioden ist abhängig davon, ob das Derivat als Sicherungsinstrument designed ist, und, falls dies der Fall ist,

von der Art der zugrundeliegenden Sicherungsbeziehung. Die Deutsche Konsum verfügt in der Berichtsperiode über keine Derivate.

#### **Bewertung finanzieller Vermögenswerte**

Beim erstmaligen Ansatz bewertet die Gesellschaft einen finanziellen Vermögenswert und eine finanzielle Verbindlichkeit mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder geleisteten Gegenleistung am Handelstag, zuzüglich oder abzüglich von direkt zurechenbaren Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs Komponente enthalten, werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Der Ausweis der unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelten Zinserträge erfolgt unter den Finanzerträgen. Ein durch die Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts entstehender Gewinn oder Verlust, Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und separat ausgewiesen.

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis erfasst, mit Ausnahme von Wertminderungsaufwendungen oder -erträgen und Zinserträgen, die im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

#### **Wertminderung nicht-derivativer finanzieller Vermögenswerte**

Zum Ende jeder Berichtsperiode hat die Gesellschaft zu untersuchen, ob objektive Hinweise dafür vorliegen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte wertgemindert ist. Eine Wertminderung liegt vor und ein Wertminderungsaufwand ist dann entstanden, wenn

- Infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eingetreten sind („Verlustereignis“),
- Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorlag und
- Dieses Verlustereignis Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts hat, die verlässlich geschätzt werden können.

Die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte wird nicht mehr über das Modell der eingetretenen Verluste (incurred-loss-model), sondern über das Modell der erwarteten Verluste (expected-loss-model) abgebildet. Daraus ergeben sich grundsätzlich zwei Bewertungsebenen:

- Lebenslange Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse über die Gesamtlaufzeit eines Finanzinstruments
- 12-Monats-Kreditausfälle: Erwartete Kreditausfälle aufgrund möglicher Ausfallereignisse innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag.

Die Wertminderungsmethode ist abhängig davon, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt. Bei der Beurteilung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant gestiegen ist und bei der Schätzung erwarteter Kreditverluste berücksichtigt das Unternehmen angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst quantitative sowie qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen der Gesellschaft sowie zukunftsgerichteten Informationen basieren.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist anzuwenden, wenn das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes am Abschlussstichtag seit dem erstmaligen Ansatz signifikant gestiegen ist; ansonsten ist die Bewertung nach dem Konzept der 12-Monats-Kreditausfälle anzuwenden.

Die Bewertung nach dem Konzept der lebenslangen Kreditausfälle ist jedoch immer für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungs-komponente anzuwenden.

Die Wertberichtigungen werden in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste bemessen. Ausgenommen sind Wertberichtigungen bei Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Hier wird die Wertberichtigung in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen und auf Basis der Altersstruktur mittels einer Wertberichtigungstabelle gebildet. Daneben werden die höchsten Mietforderungen einzeln betrachtet und gegebenenfalls wertgemindert. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurde das Vorgehen bei der Wertberichtigung der Mietforderungen dahingehend geändert, dass nun der Beurteilung anhand der Altersstruktur eine separate Betrachtung für wesentliche Forderungen vorgelagert ist. Dabei werden wesentliche Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen.

Für die finanziellen Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, wurde der Wertminderungsaufwand anhand der erwarteten Ausfälle bemessen. Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5.1.1. Ausfallrisiken verwiesen.

#### **Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden**

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn das Unternehmen einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf einer Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

In der dargestellten Berichtsperiode verfügt die DKR über keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden, die auf diese Art und Weise saldiert werden.

#### **Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten**

IFRS 9 ersetzt die Regelungen des IAS 39 in Bezug auf den Ansatz, die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte. Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb jedoch unverändert im Vergleich zur vorigen Berichtsperiode.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DKR werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die finanziellen Verbindlichkeiten in dieser Kategorie umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus (Wandel-)anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten.

Bei zusammengesetzten Finanzinstrumenten erfolgt eine Einstufung in Fremd- und Eigenkapitalkomponente, soweit die Definition eines Eigenkapitalinstruments erfüllt ist.

Eingebettete Derivate sind von ihrem Basisvertrag zu trennen, wenn ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit denen des Basisvertrags verbunden sind, wenn ein vergleichbares eigenständiges Instrument der Definition eines Derivats entspräche und wenn das zusammengesetzte Instrument nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Wert bewertet wird. Wird ein eingebettetes Derivat getrennt, erfolgt eine separate Bilanzierung und Bewertung der Komponenten nach den jeweils maßgebenden Regelungen.

Die von der DKR emittierten Wandelschuldverschreibungen beinhalten eine Eigenkapitalkomponente, die bei Einbuchung getrennt erfasst wurde.

#### **Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten**

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter An-

wendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (abzgl. Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind. Sie werden ebenfalls ausgebucht und durch eine neue Verbindlichkeit ersetzt, wenn sich bei einer Modifikation der Verbindlichkeit die vertraglich festgelegten Zahlungsströme wesentlich ändern. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als Finanzierungsertrag bzw. Finanzierungsaufwand im Gewinn und Verlust erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristig eingestuft, wenn die Gesellschaft nicht das unbedingte Recht darauf hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

Die Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten blieb durch IFRS 9 unverändert. Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden nicht angepasst.

#### **1.5.6. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte**

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen

wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

#### 1.5.7. Ertragsteuern und latente Steuern

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Da die DKR seit Anfang 2016 den Status einer REIT-Gesellschaft hat, ist sie seitdem auf Gesellschaftsebene von Ertragsteuern befreit, solange die Kriterien des REIT-Gesetzes eingehalten werden. Insofern sind für den Zeitraum der Steuerbefreiung auch keine latenten Steuern zu bilanzieren.

#### 1.5.8. Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen den Kassenbestand sowie kurzfristige und verfügbare Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

#### 1.5.9. Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

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

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instruments (z. B. eine Wandelanleihe) werden entsprechend dem

wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst, soweit die Voraussetzungen für einen Eigenkapitalbestandteil vorliegen.

Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

#### 1.5.10. Sonstige Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung auf Grund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

#### 1.5.11. Ertragserfassung

Nach IFRS 15 entspricht die Höhe der Umsatzerlöse der Gegenleistung, auf die die Gesellschaft einen vertraglichen Anspruch besitzt. Umsatzerlöse werden erfasst, wenn die Kontrolle über einen Vermögenswert oder eine Dienstleistung auf den Kunden über-

geht – das Kontrollkonzept ersetzt somit das bisherige Risiken und Chancen-Modell. Dabei dient das Fünf-Schritte-Modell zur Bestimmung der Höhe und des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung:

- Identifizierung der Verträge mit Kunden
- Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen
- Bestimmung des Transaktionspreises
- Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen
- Erfassung von Umsatzerlösen bei Erfüllung einzelner Leistungsverpflichtungen

Nach IFRS 15 stellt ein Vertrag eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Parteien dar, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Der Vertragsschluss kann dabei schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis des Unternehmens stattfinden. Unter bestimmten Umständen sind mehrere Verträge zusammenzufassen.

In einem zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Eine Zusage stellt immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Grundsätzlich enthält ein Vertrag eine Leistungsverpflichtung, sodass der vierte Schritt, die Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen, entfällt.

Danach erfolgt die Bestimmung des Transaktionspreises, der die Gegenleistung für die übertragenen Güter oder Dienstleistungen darstellt. Bei einem untergeordneten Teil der Verträge der DKR wurden variable Komponenten identifiziert. Hier ist die Miete index- oder umsatzabhängig. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden überschreitet gewöhnlicher Weise kein Jahr, sodass die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst werden muss.

Im vierten Schritt erfolgt die Aufteilung des Transaktionspreises auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen anhand ihrer relativen Einzelveräußerungspreise. Der Einzelveräußerungspreis ergibt sich als Preis, zu dem das Unternehmen das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat.

Die in den Vertragsverhältnissen enthaltenen Garantien und Gewährleistungen stellen keine separaten Leistungsverpflichtungen dar, da sie dem Kunden lediglich zusichern, dass das gelieferte Gut oder die geleistete Dienstleistung den vertraglich vereinbarten Spezifikationen entspricht. Es bestehen darüber hinaus keine Rücknahme-, Erstattungs- oder ähnliche Verpflichtungen.

Umsatzerlöse werden nach IFRS 15 entweder zeitraum- oder zeitpunktbezogen realisiert, abhängig davon, wann die Leistungsverpflichtung erfüllt bzw. die Verfügungsgewalt an den Kunden übertragen wird.

Von der Gesellschaft werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltniete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15 und wird linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst. Der Transaktionspreis ist somit in den Mietverträgen vereinbart und enthält keine Finanzierungskomponenten. In Ausnahmefällen sind variable, index- oder umsatzabhängige Komponenten enthalten, welche jedoch bislang nicht zu berücksichtigen waren, da die erforderlichen Schwellenwerte nie erreicht wurden. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien werden zu dem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies geschieht in der Regel mit dem Nutzen-Lasten-Wechsel. Die Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (IFRS 5-Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Gegenleistung ist nach Übergang der Immobilie fällig.

Bei den Betriebskosten wurde auf Basis des IAS 18 die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung bislang auf Basis der Chancen und Risiken der Leistungserbringung beurteilt. Mit der Einführung des IFRS 15 ist nunmehr entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorrats-

risiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

Für die Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Konsum REIT AG aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist. Entsprechend werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert unter den Aufwendungen aus Vermietung dargestellt.

Leistungen, die als Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der Prinzipal-Methode abgerechnet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unsaldiert mit den korrespondierenden Erlösen dargestellt. Die Erlösrealisierung erfolgt mit der Leistungserbringung. Der Ausweis erfolgt für weiterbelastete, fremderbrachte Leistungen innerhalb der Umsätze aus Vermietung.

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separate identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbestandteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

Nach IFRS 15 ist eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor die DKR die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat. Bedingt durch das Geschäftsmodell sowie den zugrundeliegenden Zahlungsbedingungen der DKR zahlen die Kunden die Gegenleistung zeitlich korrespondierend zur Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch die Gesellschaft, sodass keine Vertragsverbindlichkeit zu erfassen ist. Der unbedingte Anspruch der Deutschen Konsum auf die zu zahlende Gegenleistung wird als Forderung ausgewiesen.

Zudem werden keine Vertragsvermögenswerte bilanziert, da die DKR keine Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden vor Erhalt der Gegenleistung überträgt.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Erlösrealisierung und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 1. Oktober 2018. Weiterhin ergaben sich keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Zwischenberichtsperioden, es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Bei der Erstanwendung wurde die retrospektive Methode angewendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde insofern die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst. Ohne die Anpassung betrug der Ausweis der Umsatzerlöse aus Vermietung TEUR 28.601,3 sowie der Aufwand aus der Hausverwaltung TEUR 10.636,2.

#### 1.5.12. Leasingverhältnisse

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

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

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

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

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

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel von 34 erworbenen Renditeliegenschaften. Damit umfasst das am 30. September 2019 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 123 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 611.521,0 zuzüglich der als Finance Lease bilanzierten Erbbaurechte (TEUR 8.360,3). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 4.550,9 (Vj. TEUR 8.174,8) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitbewertung stieg auf TEUR 30.362,1 (Vj. TEUR 16.336,8).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019	2017/2018
<b>Anfangsbestand zum 01.10.</b>	<b>418.707,3</b>	<b>275.433,9</b>
+ Immobilien Ankäufe	170.271,6	115.001,5
+ Aktivierung Leasingobjekte (Finance Leases)	824,4	3.760,3
– Abgang Leasingobjekte	–367,1	0,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	352,1	0,0
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	–975,5	0,0
– Umgliederung IFRS 5	–4.100,0	0,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	4.550,9	8.174,8
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	255,0	0,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	30.362,1	16.336,8
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>619.881,3</b>	<b>418.707,3</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert

von TEUR 551.217,8 (30.09.2018: TEUR 282.510,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease bilanziert. In Höhe der aktivierten Beträge wurde zugleich eine Verbindlichkeit passiviert. Zugrunde gelegt wurde der niedrigere Wert aus beizulegendem Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30. September 2019 TEUR 8.360,3 (30.09.2018: TEUR 7.733,0). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2019 TEUR 8.667,0 (30.09.2018: TEUR 7.914,6).

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

TEUR	2018/2019	2017/2018
Mieterlöse	41.978,4	28.601,3
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	30.362,1	16.336,8
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	255,0	0,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	6.827,3	5.234,2*
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	–17.203,8	–11.567,2*
<b>Gesamt</b>	<b>62.219,0</b>	<b>38.605,1</b>

\* Vorjahresausweis durch die Anwendung von IFRS 15 geändert

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 1.703,2. Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen erfolgt auf den Bewertungsstichtag 30. Juni 2019

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

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

Beim Discounted Cash Flow-Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die

Auszahlungen insbesondere die durch den Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potentieller abgezinster Veräußerungswert (Nettoendwert) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den dann höchstwahrscheinlich erzielbaren Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten wider. Methodisch werden dafür die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Nettoendwert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt. Bei einer Immobilie, die kurz vor dem Bilanzstichtag erworben wurde, ist der Marktwert anhand des Kaufpreises ermittelt worden.

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

Bewertungsparameter	30.06.2019	30.06.2018
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	1,50 bis 2,00	0,0 bis 2,50
Instandhaltungskosten p. a. (EUR/m <sup>2</sup> )	4,00 bis 8,00	4,33 bis 11,82
Verwaltungskosten p. a. (% von Marktmiete, Vorjahr % vom Jahresrohertrag)	0,0 bis 7,50	0,95 bis 4,78
Diskontierungszinssatz (%)	5,45 bis 13,00	3,00 bis 9,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,95 bis 11,00	5,50 bis 16,00

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

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter

auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung/Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0% reduziert/erhöht sich der beizulegende Zeitwert wie folgt:

Mio. EUR	30.09.2019		30.09.2018	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-85,4	+119,4	-52,7	+66,0

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

Der DKR stehen am 30. September 2019 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern feststehende künftige Mindestleasingzahlungen (Operating-Leasingverhältnisse) in Höhe von TEUR 249.871,6 (30.09.2018: TEUR 191.579,1) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2019	249.871,6	43.877,4	123.516,7	82.477,5
Mindestleasingzahlungen 30.09.2018	191.579,1	35.115,5	97.599,2	58.864,4

Den Mietern zustehende Verlängerungsoptionen sind hier nicht berücksichtigt. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 4.157,1. Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

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

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

TEUR	2018/2019	2017/2018
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-0,1	-8,5
Latente Steuern	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>-0,1</b>	<b>-8,5</b>

## 2.2. Immaterielle Vermögenswerte

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

## 2.3. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen (TEUR 5,9, Vorjahr: TEUR 3,8) umfasst im Wesentlichen miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 10 Jahren. Die Abschreibung (TEUR 0,3, Vorjahr: TEUR 0,5) erfolgt linear.

## 2.4. Steuern und latente Steuern

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

## 2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Forderungen aus Vermietung	2.810,9	1.452,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10,6	60,8
Wertberichtigung auf Forderungen	-864,0	-740,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.957,5</b>	<b>772,4</b>

In der Berichtsperiode wurde das Vorgehen zur Wertberichtigung dahingehend geändert, dass die höchsten Mietforderungen separat betrachtet und gegebenenfalls einzelwertberichtigt wurden, während die restlichen Forderungen in Abhängigkeit von ihren Fälligkeiten pauschalwertberichtigt wurden. Die einzelwertberichtigten Forderungen gingen nicht in die

Fälligkeitsanalyse mit ein. Aus den einzeln betrachteten Mietforderungen in Höhe von TEUR 704,4 ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 157,3.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Ausfallrisiken stellen sich wie folgt dar:

Angaben 2018/2019 in TEUR	Einzelbetrachtung	< 30 Tage überfällig	< 90 Tage überfällig	< 300 Tage überfällig	< 360 Tage überfällig	> 360 Tage überfällig	Summe
Erwartete Verlustquote		0,0%	25,0%	50,0%	75,0%	100,0%	-
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	704,4	712,7	540,0	566,4	37,5	260,5	2.821,5
<b>Wertberichtigung</b>	<b>157,3</b>	<b>0,0</b>	<b>135,0</b>	<b>283,2</b>	<b>28,1</b>	<b>260,4</b>	<b>864,0</b>

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Stand per 01.10. Vorjahr	740,8	484,1
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	123,3	256,7
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>864,0</b>	<b>740,8</b>

## 2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 8.369,5 (Vorjahr: TEUR 0,0). Des Weiteren sind geleistete Anzahlungen auf erworbene Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 16,6 (2017/2018: TEUR 18.518,5), bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt ist, enthalten. Sie werden vollumfänglich den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, da sie zur langfristigen Bilanzposition Investment Properties (Renditeimmobilien) gehören.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	13.203,4	0,0
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshelf	3.182,0	7.425,6
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	2.021,5	1.930,9
Pfandguthaben	1.861,3	1.328,3
Treuhandkonten	1.395,0	2.755,0
Erwerberabrechnung	920,9	337,5
Umsatzsteuerforderungen	458,5	520,8
Mieterkautionen	399,9	330,9
Übrige	547,5	159,3
<b>Gesamt</b>	<b>23.990,0</b>	<b>14.788,4</b>

Dabei bestand im Vorjahr eine Verbindlichkeit gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 116,2.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die DKR überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen investiert, die über das Fintech Creditshelf AG, Frankfurt, vermittelt werden. Die Darlehen haben Laufzeiten von

bis zu fünf Jahren und werden zwischen 6,1% und 13,5% p. a. verzinst. Daneben erhebt die Creditsheff eine Gebühr für die Kreditbearbeitung und damit verbundenen Dienstleistungen.

Die Forderung aus den Creditsheff-Darlehen wird erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf der Stufe drei der Bewertungshierarchie bewertet. Dazu wird der investierte Betrag abzüglich bisheriger Tilgungen unter Berücksichtigung von erwarteten Ausfallquoten herangezogen.

Die Entwicklung der Creditsheff-Darlehen in der Berichtsperiode stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019
<b>Anfangsbestand zum 01.10.</b>	<b>7.425,5</b>
Erstanwendungseffekt IFRS 9 im sonstigen Ergebnis	-132,3
Erwerb neuer Darlehen	19.210,0
Tilgung	-13.902,2
Verkauf	-789,1
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-260,3
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>11.551,6</b>

Zudem wurden im Berichtszeitraum Wertminderungen auf die Creditsheff-Darlehen in Höhe von TEUR 260,3 erfolgswirksam erfasst.

Die Wertberichtigung auf Creditsheff-Darlehen entwickelte sich in den Berichtsperioden wie folgt:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Stand per 01.10. Vorjahr	132,3	0,0
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	260,3	-
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>392,6</b>	<b>0,0</b>

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Im Geschäftsjahr werden die Kautionsguthaben gesondert unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

## 2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte von TEUR 4.100,0 (2017/2018: TEUR 0,0) betreffen eine Gewerbeimmobilie in Berlin, Buddestraße. Die Liegenschaft wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 24. Oktober 2019 veräußert. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgt frühestens zum 1. Februar 2020.

Der Verkaufspreis beträgt TEUR 4.100,00. Die Anschaffungskosten der in 2018 erworbenen Liegenschaft betragen TEUR 2.132,2. Der Bewertungsgewinn von TEUR 1.600,0 wird im aktuellen Abschluss im Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften ausgewiesen.

## 2.9. Eigenkapital

### 2.9.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR beträgt zum 30. September 2019 TEUR 31.959,9 (2017/2018: TEUR 27.236,3) und ist eingeteilt in 31.959.944 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Mit bezugsrechtslosen Kapitalerhöhungen am 23. November 2018 und am 19. September 2019 (Handelsregistereintragung) hat die Deutsche Konsum das Grundkapital der Gesellschaft um insgesamt EUR 4.723.631,00 auf EUR 31.959.944,00 erhöht.

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. März 2019, eingetragen im Handelsregister am 5. April 2019, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. März 2024 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 14.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 19. September 2019 wurde das Grundkapital am 17. September 2019 von EUR 29.959.944 um EUR 2.000.000 auf EUR 31.959.944 erhöht. Dazu wurden 2.000.000 neue, auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 ausgegeben. Die Platzierung erfolgte zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 15,50 je Aktie, woraus ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 31,0 Mio. resultierte.

Das genehmigte Kapital 2018 wurde aufgehoben. Das verbleibende Genehmigte Kapital 2019/I beträgt damit EUR 12.979.972,00.

### Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 21. März 2019 ermächtigt, bis zum 20. März 2024 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 ge-

währen oder aufzuerlegen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 14.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 14.979.972 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 2017 II vom 9. März 2017 beträgt noch EUR 2.380.142,00 zum Stichtag und wurde noch nicht genutzt.

### 2.9.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 94.164,8 zu Geschäftsjahresbeginn um TEUR 55.858,2 auf TEUR 150.023,0 zum Geschäftsjahresende. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den Barkapitalerhöhungen vom 23. November 2018 und 19. September 2019.

### 2.9.3. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
<b>IFRS Erstanwendungsrücklage 01.10.</b>	855,7	855,7
Erstanwendung IFRS 9	-132,3	0,0
<b>IFRS Erstanwendungsrücklage 30.09.</b>	<b>723,4</b>	<b>855,7</b>

### 2.9.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 5.992,0 gezahlt, was einer Dividende von EUR 0,20 je Aktie entspricht.

Der Vorstand plant auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung auf Basis der aktuellen Aktienanzahl für das Geschäftsjahr 2018/2019 einen Dividendenvorschlag von TEUR 11.186,0, was einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie entspricht, sowie den Vortrag des restlichen Bilanzgewinns auf neue Rechnung. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

## 2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Langfristig	195.509,0	146.709,3
Kurzfristig	11.489,7	8.513,7
<b>Summe</b>	<b>206.998,7</b>	<b>155.223,0</b>
davon besichert	206.998,7	155.223,0

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

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzverbindlichkeiten zum größten Teil verzinslich. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1,0% und 16,7% p. a.

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

## 2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2019		30.09.2018	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35% Coupon p. a.	30. Januar 2025	29.425,0	0,0	29.590,9	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	6.737,1	0,0	6.508,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>36.162,1</b>	<b>0,0</b>	<b>36.098,9</b>	<b>0,0</b>

Beide Wandelanleihen sind in vollem Umfang als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Mit den Anleihegläubigern der beiden Wandelanleihen 2015/2020 wurden im Berichtsjahr 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 wurde. Der Coupon der

EUR 7 Mio. Anleihe verblieb bei 1,0% p. a. Weiterhin wurden die jeweiligen Wandlungspreise um 7% bzw. 5% angehoben. Die modifizierten Anleihebedingungen traten mit Wirkung zum 1. November 2018 in Kraft.

Bei beiden Wandelanleihen ergab der Barwerttest, dass grundverschiedene Vertragsbedingungen vorliegen, sodass die bisherige Verbindlichkeit ausgebucht

wurde und eine Wiedereinbuchung zum beizulegenden Zeitwert erfolgte. Der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponenten betrug zum Zeitpunkt der Wiedereinbuchung EUR 36,6 Mio., während der bei-

zulegende Zeitwert der Eigenkapitalkomponenten TEUR 709,4 betrug. Es resultierte ein Zinsaufwand von TEUR 756,4. Die weitere Bilanzierung erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

## 2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2019		30.09.2018	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8% Coupon p. a.	31. Mai 2024	40.076,1	0,0	40.158,4	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35% Coupon p. a.	5. April 2024	70.802,2	0,0	-	-
<b>Summe</b>		<b>110.878,3</b>	<b>0,0</b>	<b>40.158,4</b>	<b>0,0</b>

Am 5. April 2019 hat die Gesellschaft eine unbesicherte Unternehmensanleihe von 500 Stück mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 50.000,0. Die Schuldverschreibung wird

mit 2,35% p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 4. April 2024. Diese Anleihe wurde am 8. August 2019 in gleicher Stückelung und zu gleichen Konditionen um weitere TEUR 20.000 aufgestockt. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 31. Mai.

## 2.13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2019
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	150,0	150,0	0,0	220,0	220,0
Ausstehende Rechnungen	1.019,8	456,3	0,0	685,7	1.249,2
Sonstige Rückstellungen	873,4	873,2	0,0	536,7	536,9
<b>Gesamt</b>	<b>2.046,7</b>	<b>1.479,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1.442,3</b>	<b>2.009,6</b>

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

zudem keine wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich der zeitlichen oder Höhe der Inanspruchnahme.

## 2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DKR Erbbauberechtigte ist und die als Finance Leases bilanziert werden. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechend als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	8.606,2	7.863,0
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>8.606,2</b>	<b>7.863,0</b>
Mietkautionen	399,9	330,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	467,1	212,5
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	60,8	51,5
Verbindlichkeiten aus Erbbauzinsen	0,0	30,6
Verbindlichkeiten aus Erwerbaberrechnung	463,8	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,1
Übrige	49,5	15,3
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.441,0</b>	<b>640,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.047,2</b>	<b>8.503,9</b>

## 2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 503,1 (30.09.2018: TEUR 1.023,4) und beinhalten zum

Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

# 3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

## 3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Umsatzerlösen aus Vermietung und den Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten, vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Umsatzerlöse aus Vermietung	41.978,4	28.601,3*
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten*	6.827,3	5.234,2*
<b>Summe Erlöse</b>	<b>48.805,7</b>	<b>33.835,5*</b>
Instandhaltung	-2.215,9	-2.081,4
Umlagefähige Nebenkosten	-10.360,1	-6.806,1*
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-4.627,7	-2.679,7*
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-17.203,8</b>	<b>-11.567,2*</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>31.601,9</b>	<b>22.268,3*</b>

\*Vorjahresausweis durch die Anwendung von IFRS 15 geändert

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich keine Unterschiede hinsichtlich des Vermietungsergebnisses und somit auch keine Auswirkungen auf Bilanzposten oder auf das Eigenkapital zum 1. Oktober 2018. Es handelt sich um eine reine Ausweisänderung. Um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode zu ermöglichen, wurde die Darstellung des Vorjahres entsprechend angepasst.

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. In 2018/2019 wurden wertschöpfende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 4.550,9 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 1.175,4 (2017/2018: TEUR 913,0) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 2.121,9 (2017/2018: TEUR 1.283,5).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 5.804,4 enthalten.

## 3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgten Verkauf des Objektes Berlin Konradshöhe ab, welches als Renditeliegenschaft zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet wurde. Der Verkaufspreis betrug TEUR 975,0. Im Berichtsjahr 2018/2019 wurde für dieses Objekt ein Bewertungsergebnis von TEUR 255,0 erzielt.

### 3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 165,3 (2017/2018 TEUR 50,2) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 147,8 (2017/2018: TEUR 47,6).

### 3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Zeitwertbewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Für den Fall, dass Verkaufsverträge vorliegen, wurde der darin vereinbarte Verkaufspreis als beizulegender Zeitwert auf Stufe 1 der Bewertungshierarchie herangezogen, da dieser einen besseren Näherungswert für den Marktwert darstellt.

### 3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2018/2019 TEUR 887,7 (2017/2018: TEUR 578,9). Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Neuanstellung von Mitarbeitern, um dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 73,9 (Vorjahr: TEUR 40,9) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 21,6 (Vorjahr: TEUR 1,3) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2019 fünfzehn Mitarbeiter (30.09.2018: zehn Mitarbeiter) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder, drei Angestellte, eine Reinigungskraft, vier Objektverwalter sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

### 3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2018/2019	2017/2018
Wertminderungen auf Mietforderungen	123,2	256,7
Wertminderung auf erworbene Darlehen	260,3	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>383,5</b>	<b>256,7</b>

Der Übergang zum Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9 führte zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf Mietforderungen, da aufgrund der immobilienpezifischen Sollstellung der Mietforderungen zu Monatsbeginn die Wertberichtigung der offenen Positionen zum Monatsende bereits nach IAS 39 erfolgte.

Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen auf die Creditsheff-Darlehen in Höhe von TEUR 260,3 erfolgswirksam erfasst.

Für weitere Informationen siehe auch Kapitel 2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie 2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte.

### 3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	580,5	572,7
Gebühren	453,6	325,8
Geschäftsbesorgungsgebühren	440,9	414,2
Übrige	688,5	606,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.163,5</b>	<b>1.919,3</b>
davon Einmalaufwendungen	702,9	669,0
<b>Bereinigt</b>	<b>1.460,6</b>	<b>1.250,3</b>

Rechts- und Beratungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für Gutachten-erstellung, Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Re-

finanzierung wie Grundschuldeintragungen (insgesamt TEUR 123,3). Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 210,3.

### 3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2018/2019	2017/2018
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	482,1	520,5
Zinserträge aus Creditshelph Darlehen	886,7	48,9
Übrige Zinserträge	0,0	5,6
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>1.368,8</b>	<b>575,0</b>
Zinsen für Unternehmensanleihen	-1.369,6	-232,2
Zinsen für Wandelanleihen	-1.521,3	-2.127,9
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	-117,3	-368,0
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-3.629,0	-2.396,2
Erbbauzinsen	-494,3	-263,0
Übrige Zinsaufwendungen	-43,2	-159,4
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-7.174,6</b>	<b>-5.546,7</b>
davon nicht zahlungswirksam	-1.148,7	-870,2
<b>Gesamt</b>	<b>-5.805,7</b>	<b>-4.971,7</b>

Von den Zinserträgen entfallen TEUR 1.368,8 auf Finanzinstrumente, die nach der Effektivzinsmethode bilanziert werden.

### 3.9. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR -0,4 (Vorjahr: TEUR -0,4). Die auf die Renditeliegenschaften entfallende Grundsteuer

wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

### 3.10. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018/2019	2017/2018
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	<b>53.142,3</b>	<b>30.918,5</b>
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.521,3	2.127,9
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	<b>54.663,6</b>	<b>33.046,4</b>
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	<b>29.643.153</b>	<b>26.775.026</b>
Potentielle Wandlungsaktien	14.172.723	14.792.787
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	<b>43.815.876</b>	<b>41.567.813</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>Unverwässert</b>	<b>1,79</b>	<b>1,15</b>
<b>Verwässert</b>	<b>1,25</b>	<b>0,80</b>

## 4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 27.090,0 (Vorjahr: TEUR 14.520,4). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit der ankaufsbedingten Vergrößerung des Immobilienportfolios.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –171.625,5 (Vorjahr: TEUR –146.939,2). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilien-erwerbe in Höhe von TEUR 156.320,6 (Vorjahr: TEUR 140.447,2).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 170.034,3 (Vorjahr: TEUR 131.398,8). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 60.959,9 (Vorjahr: TEUR 24.760,3) sowie die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 62.349,5 (Vorjahr: TEUR 115.968,0) und die Einzahlung aus der aus Unternehmensanleihen von TEUR 70.000,0 (Vorjahr: TEUR 40.000,0). Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 10.760,0 (Vorjahr: TEUR 43.315,8) und die gezahlten Dividenden von TEUR 5.992,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gegenüber.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2017 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2019 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	Summe
<b>Stand 01.10.2017</b>	<b>72.363,1</b>	<b>35.541,0</b>	<b>0,0</b>	<b>107.904,1</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	40.000,0	40.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-83,9	-83,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	115.968,0	0,0	0,0	115.968,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-600,9	0,0	0,0	-600,9
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-32.612,9	0,0	0,0	-32.612,9
Zinsaufwendungen	2.396,1	2.127,9	232,3	4.756,3
gezahlte Zinsen	-2.290,4	-1.570,0	10,0	-3.850,4
<b>Stand 30.09.2018</b>	<b>155.223,0</b>	<b>36.098,9</b>	<b>40.158,4</b>	<b>231.480,1</b>
<b>Stand 01.10.2018</b>	<b>155.223,0</b>	<b>36.098,9</b>	<b>40.158,4</b>	<b>231.480,1</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	70.000,0	70.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-88,9	-88,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	62.349,5	0,0	0,0	62.349,5
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-66,6	0,0	0,0	-66,6
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-10.760,0	0,0	0,0	-10.760,0
Zinsaufwendungen	3.629,0	1.521,3	1.371,4	6.521,7
gezahlte Zinsen	-3.376,3	-748,7	-562,6	-4.687,6
Delta Ausbuchung aus Modifikation der Verbindlichkeit	0,0	-709,4	0,0	-709,4
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>206.998,6</b>	<b>36.162,1</b>	<b>110.878,3</b>	<b>354.039,0</b>

# 5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

## 5.1. Finanzrisikomanagement

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

### 5.1.1. Ausfallrisiken

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

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

- finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden
- und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen.

Die Gesellschaft bemisst die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Ausfälle, außer für die folgenden Fälle in denen der erwartete Zwölfmonats-Kreditverlust zugrunde gelegt wird:

- Schuldinstrumente, die am Bilanzstichtag ein geringes Kreditrisiko aufweisen und
- Schuldinstrumente bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte sowie Forderungen aus Leasingverhältnissen werden generell auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt.

Zur Bestimmung, ob eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos seit der erstmaligen Erfassung vorliegt und zur Schätzung des erwarteten Ausfalls werden angemessene und belastbare Informationen, die ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind, herangezogen. Dies beinhaltet sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen basierend auf Erfahrungswerten und zukunftsgerichteten Informationen. Der Transfer aus Stufe 1 des Wertminderungsmodells nach IFRS 9 erfolgt, wenn sich das Kreditausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat. Indikator hierfür ist in erster Linie, dass die vertraglichen Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind oder sich das Rating verschlechterte. Ein Rücktransfer erfolgt dann, wenn sich das Kreditausfallrisiko zum Stichtag so verringert hat, dass es im Vergleich zum erstmaligen Ansatz nicht mehr signifikant erhöht ist. Dies gilt unabhängig von dem Umfang der Änderung des Kreditausfallrisikos im Verhältnis zum vorangegangenen Abschlussstichtag.

Die erwarteten Ausfälle werden grundsätzlich auf Basis der Differenz zwischen allen vertraglichen Zahlungen, die geschuldet werden und sämtlichen Zahlungen, die erwartet werden.

An jedem Stichtag wird überprüft, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungs-

kosten sowie Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden eine beeinträchtigte Bonität aufweisen und ggf. wert zu berichtigen sind. Die Bonität eines finanziellen Vermögenswerts ist beeinträchtigt, wenn ein oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten künftigen Zahlungsströme eingetreten sind. Indikatoren sind u. a.

- Signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers
- Ein Vertragsbruch wie Ausfall oder Überfälligkeit
- Es wird wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder Sanierungsverfahren geht
- Zugeständnisse an den Kreditnehmer aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die anderenfalls nicht in Betracht gezogen werden würden.

Bestehende Mietforderungen werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Zur Bemessung erwarteter Kreditverluste wurden die Mietforderungen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Basis gemeinsamer Kreditrisikomerkmale und Überfälligkeitstage zusammengefasst. Wertberichtigungen werden dabei grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Mietforderungen durchgeführt, ausgenommen sind davon die höchsten Mietforderungen, die einzeln betrachtet und gegebenenfalls wertgemindert werden. Die erwarteten Verlustquoten beruhen auf Zahlungsprofilen der Umsätze aus der Vergangenheit und entsprechen den historischen Ausfällen. Eine Anpassung dieser historischen Verlustquoten erfolgt anhand aktueller und zukunftsorientierter Informationen zu makroökonomischen Faktoren, womit die Fähigkeit der Kunden zur Begleichung der Forderungen abgebildet wird. Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in den Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden vom finanziellen Vermögenswert abgesetzt.

Bestehende Darlehensforderungen werden anhand ihrer erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit auf Werthaltigkeit und deren gegebenenfalls signifikante Erhöhung überprüft. Die zugrunde gelegte Ausfallwahrscheinlichkeit der erworbenen Darlehen beruht auf regelmäßigen Kreditanalysen des Serviceproviders Creditsheff einschließlich dem dort vorgenommenen Rating. Die Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, verringern nicht den Buchwert des Vermögenswerts, sondern werden wie die Fair Value Änderung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr erwartet wird. Für einzelne Vermögenswerte sieht die Wertberichtigungsverfahren eine Ausbuchung vor, wenn eine Überfälligkeit von mehr als 360 Tagen vorliegt.

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

### 5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

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

Zur Sicherstellung der Liquidität erfolgt eine Liquiditätsplanung, die fortlaufend die erwarteten Liquiditätsbedürfnisse den erwarteten Liquiditätszuflüssen gegenüberstellt. Dabei steuert die DKR Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien sowie durch fortlaufende Soll/Ist-Abgleiche der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows unter Einbeziehung der Fälligkeitsprofile von Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

Restlaufzeit zum 30.09.2019 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	207.770,2	11.659,6	157.719,8	38.390,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.079,2	0,0	37.079,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	111.044,8	0,0	111.044,8	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	8.667,0	60,8	330,3	8.275,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503,1	503,1	0,0	0,0
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>779,0</b>	<b>779,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Restlaufzeit zum 30.09.2018 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.181,2	8.743,2	121.075,3	26.362,7
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern <sup>1</sup>	116,2	116,2	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.261,7	261,7	37.000,0	0,0
Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe	40.242,6	242,6	0,0	40.000,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	7.914,6	51,5	453,2	7.409,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023,4	1.023,4	0,0	0,0
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>640,9</b>	<b>640,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 30.088,8 (Vorjahr: TEUR 27.515,8). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaßnahmen sowie den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 7.140,8 (Vorjahr: rund TEUR 6.174,3), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 20.950,4 (Vorjahr: rund TEUR 13.461,4) und nach mehr als fünf Jahren

von rund TEUR 3.993,6 (Vorjahr: rund TEUR 3.215,1). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Bei 6 Kreditverträgen für 10 Objekte sind gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 38,9 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 573,5 (Vorjahr: TEUR 497,0). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 1.861,3 (Vorjahr: TEUR 1.328,3) angespart worden. Eine Verfügung für Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

<sup>1</sup> In Anspruch genommene jederzeit rückzahlbare Kreditlinie

Bei einem Teil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel den Schuldendeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio, ICR) und Loan-to-Value (LTV) oder einzuhalten Instandhaltungsrücklagen bei bestimmten Objekten. Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2019 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte werden entsprechend ihrer Fälligkeit entweder als kurzfristig oder langfristig eingestuft.

Weiterhin ist die DKR grundsätzlich darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen erhalten zu können. So können beispielsweise Krisen an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung erschweren und dann zu Liquiditätsproblemen führen. Wenn daraus folgend der Kapitaldienst nicht mehr gedeckt werden sollte, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, wobei Notverkäufe zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen könnten. Insofern nutzt die DKR fortlaufend günstige Marktbedingungen aus, um die Finanzierung günstig und nachhaltig auszurichten.

Dies trifft ebenfalls auf die anderen Finanzinstrumente, wie Wandel- und Unternehmensanleihen, zu.

### 5.1.3. Zinsänderungsrisiko

Auf Grund ihrer Geschäftsaktivität ist die DKR einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Dieses besteht dabei insbesondere bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, wenn sich durch Zinsanhebungen der EZB höhere Zinszahlungen ergeben.

Zur Absicherung setzt die DKR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zins sensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat zum 30. September 2019 keine Zinssicherungsinstrumente. Für spekulative Zwecke werden keine Derivate eingesetzt.

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

Zum 30. September 2019 bestehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 879,6 niedriger (2017/2018: TEUR 703,5) bzw. TEUR 1.361,5 höher (2017/2018: TEUR 698,5) gewesen.

## 5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IFRS 9-Bewertungskategorien wie folgt:

Angaben zum 30.09.2019 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (im sonst. betr. Aufwand)	Sonstiges
Finanzinstrumente bewertet zu FVtOCI	886,7	0,0	260,3	103,0
Finanzinstrumente bewertet zu FVtPL	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	482,1	0,0	123,3	0,0
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>1.368,9</b>	<b>0,0</b>	<b>383,5</b>	<b>103,0</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtOCI	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtPL	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0	6.676,2	0,0	0,0
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>6.676,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

In der Vorperiode stellte sich das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten wie folgt dar:

30.09.2018	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	575,0	-256,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-5.546,7	0,0

## 5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

In der Bilanz zum 30. September 2019 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 9.879,6 (30.09.2018: TEUR 6.940,5) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 7.858,0 (30.09.2018: TEUR 5.009,5) verrechnet.

## 5.4. Kapitalsteuerung

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

eigenkapitalquote von 45 % auf das unbewegliche Vermögen vorschreiben.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital	317.362,5	209.762,4
Bilanzsumme	683.961,1	452.932,9
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>46,4</b>	<b>46,3</b>

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

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Eigenkapital	317.362,5	209.762,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	619.881,3	418.707,3
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>51,2</b>	<b>50,1</b>

Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte

darstellt. Die DKR strebt einen LTV im Rahmen von 50 bis 55 % an:

In TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Finanzverbindlichkeiten	354.039,0	231.596,4
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-28.895,5	-140,6
Abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-24.755,0	-7.425,5
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>-300.388,5</b>	<b>-224.030,3</b>
Renditeliegenschaften	619.881,3	418.707,3
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	4.100,0	0,0
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	16,6	18.518,5
<b>Summe Immobilienvermögen</b>	<b>623.997,9</b>	<b>437.225,8</b>
<b>Loan-to-Value (LTV), %</b>	<b>48,1 %</b>	<b>51,2 %</b>

## 5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

IFRS 9 ersetzt den IAS 39 und regelt unter anderem die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten neu. Die Überleitung von den

Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die des IFRS 9 zum Umstellungszeitpunkt ist im Folgenden dargestellt:

Angaben in TEUR	Kategorie nach IAS 39	Buchwert nach IAS 39 zum 30.09.2018	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert nach IFRS 9 zum 01.10.2018	Differenz
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR <sup>1</sup>	772,4	AC <sup>2</sup>	772,4	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	140,5	AC	140,5	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	4.262,4	AC	4.262,4	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	7.260,6	FVOCI <sup>3</sup>	7.128,4	-132,3
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>12.435,9</b>		<b>12.303,6</b>	<b>-132,3</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC <sup>4</sup>	155.223,0	AC	155.223,0	0,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	FLaC	116,2	AC	116,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	FLaC	36.098,9	AC	36.098,9	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	FLaC	40.158,4	AC	40.158,4	0,0
Verbindlichkeiten aus Finance Lease	FLaC	7.914,6	–	7.914,6	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.023,4	AC	1.023,4	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	258,5	AC	258,5	0,0
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>280.951,4</b>		<b>280.951,4</b>	<b>0,0</b>

Infolge der Erstanwendung des IFRS 9 hat sich die Wertminderung rückwirkend von TEUR 0,0 auf TEUR 132,3 erhöht und wurde erfolgsneutral in der Erstanwendungsrücklage erfasst. Im

Geschäftsjahr 2018/2019 hat sich ein Wertminderungsaufwand von TEUR 383,5 ergeben, der erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

<sup>1</sup> Loans and Receivables

<sup>2</sup> Amortised Cost

<sup>3</sup> Fair Value through Other Comprehensive Income

<sup>4</sup> Financial Liabilities at Amortised Cost

Eine Übersicht der Bewertungskategorien der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag nach IFRS 9 findet sich in der nachfolgenden Tabelle:

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2019	AC	FVtPL	FVtOCI	IAS 17	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2019	Bewertungshierarchie
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>								
Sonstige langfristige Vermögenswerte	FVtOCI	8.369,5	–	–	8.369,5	–	8.369,5	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.957,4	1.957,4	–	–	–	1.957,4	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	25.639,3	25.639,3	–	–	–	25.639,3	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	14.753,8	14.753,8	–	–	–	14.753,8	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	FVtOCI	3.182,0	–	–	3.182,0	–	3.182,0	Stufe 3
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>53.902,1</b>	<b>42.350,5</b>	<b>–</b>	<b>11.551,6</b>	<b>0,0</b>	<b>53.902,1</b>	
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	206.998,7	206.998,7	–	–	–	207.056,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	AC	0,0	0,0	–	–	–	0,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	36.162,1	36.162,1	–	–	–	228.370,6	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	110.878,3	110.878,3	–	–	–	112.000,0	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Finance Lease	–	8.667,0	–	–	–	8.667,0	8.667,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	503,1	503,1	–	–	–	503,1	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	869,6	869,6	–	–	–	869,6	Stufe 2
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>364.078,7</b>	<b>355.411,7</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>8.667,0</b>	<b>557.466,8</b>	

## 5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

**Stufe 1** Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise, wie zum Beispiel Börsenkurse

**Stufe 2** Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

**Stufe 3** Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgten keine Umgliederungen zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2019	30.09.2018
Rendite-liegenschaften	Stufe 3	619.881,3	418.707,3
Erworbene Darlehen	Stufe 3	11.551,6	7.260,6
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	Stufe 1	4.100,0	0,0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>635.532,9</b>	<b>425.967,9</b>

Der beizulegende Zeitwert langfristiger Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen, soweit kein Börsenkurs verfügbar ist. Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte und liquide Mittel entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Der beizulegende Zeitwert der erworbenen Darlehen entspricht den Anschaffungskosten angepasst um erfolgte Tilgungen unter Berücksichtigung von Bewertungsanpassungen auf Basis kredit-spezifischer Ausfallwahrscheinlichkeiten, die regelmäßig aktualisiert werden.

Da der Verkaufspreis einen beizulegenden Zeitwert auf Stufe 1 der Fair-Value-Hierarchie darstellt, wurde dieser herangezogen und ein Transfer von Stufe 3 (Marktwertgutachten) in Stufe 1 (Verkaufspreis am Markt) vorgenommen.

## 6. Sonstige Angaben

### 6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Asset- und Propertymanagementverträge	9.980,5	7.381,0
Verträge über Verwaltungsumlage	440,9	551,1
Fahrzeugleasing	13,8	22,1
<b>Gesamt</b>	<b>10.435,2</b>	<b>7.954,2</b>
davon bis zu 1 Jahr	4.027,5	3.014,4
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	6.407,7	4.939,8
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2019 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus einem notariell beurkundeten Kaufvertrag für ein Objekt

in Möser (Sachsen-Anhalt) in Höhe von insgesamt EUR 0,5 Mio.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

### 6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

#### Finance Leasing als Leasingnehmer

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen bestehen langfristige Leasingverbindlichkeiten, die

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

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
<b>Mindestleasingzahlungen 30.09.2019</b>	<b>29.492,5</b>	<b>551,7</b>	<b>2.206,9</b>	<b>26.733,9</b>
davon Zinszahlungen	20.825,6	490,9	1.876,6	18.458,0
davon Tilgungen	8.667,0	60,8	330,3	8.275,9
<b>Mindestleasingzahlungen 30.09.2018</b>	<b>28.036,3</b>	<b>507,5</b>	<b>2.030,3</b>	<b>25.498,5</b>
davon Zinszahlungen	20.121,7	456,0	1.577,1	18.088,6
davon Tilgungen	7.914,6	51,5	453,2	7.409,9

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 36,7 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden sechs Indexanpas-

sungen statt, infolge derer die Buchwerte der Erbbaurechte um TEUR 352,1 erhöht wurden. Durch den Abgang eines Teils des Erbbaurechts in Bergen ergab sich eine Verminderung in Höhe von TEUR 367,1

in der Berichtsperiode. Aus beiden Anpassungen resultiert ein Gesamteffekt von TEUR –15,0 auf die Leasingverbindlichkeiten und -vermögenswerte, der erfolgsneutral erfasst wurde. Weiterhin liegen zum Teil Verlängerungsoptionen vor.

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

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

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

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen.

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

Die Obotritia Capital KGaA ist an der Deutsche Konsum REIT AG wesentlich beteiligt. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 440,9 (2017/2018: TEUR 414,2) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden davon bis zu TEUR 12.347,0 in Anspruch genommen (2017/2018 TEUR 17.119,1) und zeitnah teilweise getilgt.

Zum Stichtag 30. September 2019 bestand eine Forderung von TEUR 13.203,4 (30.09.2018: Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 116,2). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30. April 2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0% p. a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurden Zinserträge von TEUR 482,1 erzielt (2017/2018: TEUR 520,5) und Zinsaufwendungen von TEUR 117,3 (2017/2018: TEUR 368,0) geleistet.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.175,4 (2017/2018: 913,0) angefallen.

Über das Asset Management besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 2.121,9 (2017/2018: 1.283,5).

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in Höhe von TEUR 19.210,0 in den Erwerb von Darlehen von der Creditshel Service GmbH, Frankfurt, angelegt. Die Obotritia Capital KGaA hält Anteile an der Creditshel AG, sodass diese und deren Tochtergesellschaft, die Creditshel Service GmbH, als nahestehende Personen einzustufen sind. Im Berichtszeitraum sind vier Darlehen ausgefallen und wurden an die Creditshel jeweils zum ausstehenden Nominalbetrag (in Summe TEUR 789,1) zurückverkauft. Die Wertminderung auf die erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 260,3 wird erfolgswirksam im sonstigen Ergebnis erfasst, wohingegen die Änderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 242,1 erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst wird. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts der vier ausgefallenen Darlehen wurde im Berichtszeitraum in den Gewinn oder Verlust umgliedert und beträgt TEUR 18,2. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat Creditshel von der DKR TEUR 103,0 (2017/2018: TEUR 5,1) erhalten.

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

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	13.203,4	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,4	0,0
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	0,0	116,2

Die Forderungen gegenüber sonstige nahestehende Unternehmen betrifft Forderungen in Höhe von TEUR 0,4 gegenüber der Diana Contracting GmbH.

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.300,0 für Kredite übernommen.

An nahestehende Personen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

## 6.4. Aufsichtsrat und Management

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender seit 22. März 2019)</li> <li>TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
<b>Achim Betz</b> Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,</li> <li>ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner),</li> <li>BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart (Managing Partner)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender seit 13. Februar 2019)</li> <li>Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses seit 26. Februar 2019)</li> </ul>

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Johannes C. G. (Hank) Boot</b> London	Fondsmanager, Lotus AG, München	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerlin NV, Maasbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied seit 14. Februar 2019)</li> <li>• Berentzen AG, Haselünne (Aufsichtsratsmitglied bis 22. Mai 2019)</li> </ul>
<b>Nicholas Cournoyer</b> London	Fondsmanager, Montpelier Capital Advisors, Monaco	Keine
<b>Kristian Schmidt-Garve</b> München	Rechtsanwalt, LL. M., MIG Verwaltungs AG (Vorstand), München	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied seit 1. August 2019)</li> </ul>

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 32,5 (2017/2018: TEUR 30,0) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Rolf Elgeti</b> Vorstandsvorsitzender (CEO) Potsdam	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats seit 13. Februar 2019)</li> <li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)</li> <li>• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses seit 26. Februar 2019)</li> </ul>
<b>Alexander Kroth</b> Vorstandsmitglied (CIO) Kleinmachnow	Diplom-Kaufmann	Keine
<b>Christian Hellmuth</b> Vorstandsmitglied (CFO) Stahnsdorf	Diplom-Kaufmann (FH)	Keine

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

## 6.5. Konzernabschluss

Die DKR wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen. Der Jahresabschluss 2018/2019 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

## 6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Abschlussprüfungsleistungen	128,0	82,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,0	1,9
Sonstige Leistungen	6,2	4,9
<b>Gesamt</b>	<b>134,2</b>	<b>89,6</b>
davon periodenfremd	28,0	2,8

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2018. Aus Nachberechnungen sind TEUR 28,0 (2017/2018: TEUR 2,8) periodenfremde Honorare enthalten.

## 6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notariellen Beurkundungen im Oktober und November 2019 wurden insgesamt 13 weitere Einzelhandelsimmobilien erworben.

Diese umfassen vier lebensmittelgeankerte Objekte in Roßwein (Sachsen), Laufach (Bayern), Genthin (Sachsen-Anhalt) und Gera (Thüringen) sowie ein Baumarktportfolio bestehend aus sieben Standorten in Gronau, Kreuztal (NRW), Chemnitz, Zeitz (Sachsen), Wolfenbüttel (Niedersachsen), Staßfurt (Sachsen-Anhalt) und Brandenburg an der Havel (Brandenburg).

Zudem wurden ein SB-Warenhaus in Trier (Rheinland-Pfalz) und ein Lebensmitteldiscounter in Herzebrock-Clarholz (NRW) notariell beurkundet.

Das Investitionsvolumen für diese Objekte beträgt rund EUR 90 Mio., die als kurzfristige Kaufpreiszahlungsverpflichtungen bestehen. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 8,6 Mio. Der Nutzen- und Lastenwechsel aller Objekte erfolgt voraussichtlich zwischen dem 1. Januar 2020 und 1. März 2020.

Mit notarieller Beurkundung vom 24. Oktober 2019 wurde das Bestandsobjekt Buddestraße 36 in Berlin mit einer Jahresmiete von TEUR 202 für einen Kaufpreis von EUR 4,1 Mio. veräußert. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgt voraussichtlich zum 1. Februar 2020.

Fremdkapitalseitig wurden am 18. November und 3. Dezember 2019 zwei Darlehensverträge bei der Sparkasse Hannover sowie der Erzgebirgssparkasse über insgesamt EUR 19,5 Mio. abgeschlossen. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden mit jeweils 1,35% und 1,60% p.a. verzinst.

Weiterhin wurde mit Auszahlung am 18. November 2019 ein unbesichertes Schuldscheindarlehen bei der Banco Santander in Höhe von EUR 10 Mio. aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren, ist endfällig und wird mit 2,1% p.a. verzinst.

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

Am 12. September 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben

sowie am 2. Dezember 2019 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären unter [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 6. Dezember 2019



**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 2019 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, 6. Dezember 2019



**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 Einzelabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2019, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### Sonstige Informationen

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

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

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen,

der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Einzelabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des 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 Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss

sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen 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 Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen,

die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. März 2019 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. August 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2014 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Torsten Fechner.

Berlin, den 11. Dezember 2019

### DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

### Prof. Dr. Hillebrand

Wirtschaftsprüfer

### Fechner

Wirtschaftsprüfer

# Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2019 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15%	31.12.2018	38,9%	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10% der Aktien	30.09.2019	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75% der Aktiva	30.09.2019	91,2%	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2019	100,0%	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90% des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2019	99%	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2019	< 0,1%	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von mindestens 45%	30.09.2019	51,2%	Ja
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2019	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2018 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 13. März 2019 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2020 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG  
Potsdam, 6. Dezember 2019

Der Vorstand



**Rolf Elgeti**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Kroth**  
Vorstand



**Christian Hellmuth**  
Vorstand

Foto: SB-Warenhaus Montanushof  
Ostwall 31, 41515 Grevenbroich



# Finanzkalender

**18.12.2019**

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2018/2019

**13.02.2020**

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020

**05.03.2020**

Hauptversammlung, Berlin

**14.05.2020**

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2019/2020

**13.08.2020**

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020

**17.12.2020**

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2019/2020

Alle Termine finden Sie auf unserer Homepage unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Finanzkalender“.

# Impressum

**Herausgeber**

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Redaktionsschluss: 10. Dezember 2019

**Immobilienfotografie**

Marcus Müller-Witte, Berlin  
[www.mueller-witte.de](http://www.mueller-witte.de)

**Layout und Satz**

[zweiband.media](http://zweiband.media)  
Agentur für Mediengestaltung  
und -produktion GmbH, Berlin  
[www.zweiband.de](http://www.zweiband.de)

**Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG  
Geschäftsanschrift:  
August-Bebel-Str. 68  
14482 Potsdam  
Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 – 50  
Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 – 520  
E-Mail: [info@deutsche-konsum.de](mailto:info@deutsche-konsum.de)  
Web: [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)

**Haftungsausschluss**

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

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

Copyright: Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf



## Deutsche Konsum REIT-AG

August-Bebel-Str. 68  
14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 – 50  
Telefax +49 (0) 331 74 00 76 – 520  
E-Mail [ir@deutsche-konsum.de](mailto:ir@deutsche-konsum.de)  
Web [www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)