



Geschäftsbericht

1. Oktober 2017 – 30. September 2018

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Unternehmenskennzahlen

	01.10.17 30.09.18	01.10.16 30.09.17	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	28.601	19.249	9.352	48,6
Ergebnis aus der Vermietung	22.268	14.506	7.763	53,5
Finanzergebnis	-4.972	-4.254	-718	16,9
Periodenergebnis	30.919	37.405	-6.487	-17,3
FFO	16.647	10.260	6.387	62,3
FFO je Aktie (in EUR)	0,62	0,46	0,17	36,4
aFFO	8.427	7.972	455	5,7
aFFO je Aktie (in EUR)	0,31	0,35	-0,04	-11,1
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,15	1,66	-0,51	-30,5
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	0,80	1,06	-0,26	-24,9
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	6,4	6,1	0,2	4,0
	30.09.18	30.09.17	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	418.707	275.434	143.273	52,0
Bilanzsumme	452.933	280.675	172.258	61,4
Eigenkapital	209.762	154.736	55.026	35,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	231.596	118.723	112.873	95,1
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,2	42,6	8,6	20,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,98	2,38	-0,40	-16,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen (in %)	1,87	2,99	-1,12	-37,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	5,5	4,9	0,6	12,4
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,9	3,1	0,9	27,9
EPRA NAV	209.762	154.736	55.026	35,6
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	7,70	6,25	1,45	23,2
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	7,70	6,25	1,45	23,2
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote	50,1	56,2	-6,1	-10,8
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	27.236.313	24.760.285	2.476.028	10,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	299.599.443	249.088.467	50.510.976	20,3
Aktienkurs (in EUR)	11,00	10,06	0,94	9,3
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	90	62	28	45,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	517.824	330.123	187.701	56,9
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	35.484	24.832	10.652	42,9
Anfangsrendite (in %)	11,7	12,1	-0,4	-3,3
Leerstandsrate (in %)	9,6	14,6	-5,0	-34,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,2	4,6	0,6	13,0

Coverfoto: Nahversorgungszentrum/Baumarkt
Heinrich-Wobst-Str. 1-2, 07937 Langenwolschendorf/Zeulenroda

Backcoverfoto: Fachmarktzentrum Löwenpark Leipzig
Merseburger Straße 255-263, 04178 Leipzig



Inhalt

1. An unsere Aktionäre	4
2. Die Aktie	5
3. Corporate-Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung	8
4. Bericht des Aufsichtsrats	18
5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat	22
6. Was ist ein REIT?	26
7. Das Immobilienportfolio	30
8. Kennzahlen nach EPRA	44
Lagebericht	48
Jahresabschluss	76
Anhang	82
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	125
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	126
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	130
Finanzkalender	134
Impressum	135

Foto: Nahversorgungszentrum Torgelow
Pasewalker Straße 5-8, 17358 Torgelow

1. An unsere Aktionäre

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

die Deutsche Konsum hat ihr Geschäftsjahr 2017/2018 erneut sehr erfolgreich abgeschlossen und konnte dabei weiter deutlich werterhöhend wachsen. So umfasst das bilanzierte Immobilienvermögen zum 30. September 2018 nunmehr 90 Immobilien mit einem Bilanzwert von rund EUR 419 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 35,5 Mio. Die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 19,2 Mio. auf EUR 28,6 Mio., woraus sich ein FFO von EUR 16,6 Mio. gegenüber EUR 10,3 Mio. EUR im Vorjahr ableitet. Dass die FFO dabei deutlich stärker gewachsen sind als die Mieterlöse, zeigt die steigende Profitabilität unseres Unternehmens.

Dies konnte zum einen durch das hohe Ankaufovolumen sichergestellt werden. Hier konnten wir mit EUR 127 Mio. Ankaufovolumen deutlich stärker wachsen, als unser ausgegebenes Jahresziel von EUR 100 Mio. vorgab. Zum anderen konnten wir unsere Fremdkapitalkosten durch Refinanzierungen von Altdarlehen, der Neuaufnahme zinsgünstiger Darlehen sowie der Emission einer Unternehmensanleihe und der Senkung des Coupons der Wandelanleihen deutlich verringern. Und schließlich haben wir durch großflächige Neuvermietungen wie beispielsweise beim revitalisierten Domcenter Greifwald den Leerstand deutlich reduzieren können. All diese Effekte werden sich im neuen Geschäftsjahr ganzjährig auswirken und zu weiteren Profitabilitätssteigerungen führen.

Weiterhin konnte die Gesellschaft auch beim inneren Wert deutlich zulegen. Neben der starken operativen Performance wirkte sich auch unsere erfolgreiche Kapitalerhöhung im Dezember 2017 eigenkapitalerhöhend aus. Daraus folgend erhöhte sich der EPRA NAV

um rund 23% auf EUR 7,70 je Aktie. Der Net-LTV lag am 30. September 2018 bei 51,2% und liegt damit minimal über dem anvisierten Zielkorridor von 50%.

Die DKR-Aktie hat sich in einem volatilen Gesamtumfeld und im Vergleich zur Peer Group sehr robust gezeigt. Mittlerweile ist die Marktkapitalisierung auf etwa EUR 320 Mio. angestiegen, wodurch die Gesellschaft auch zunehmend in das Blickfeld institutioneller Investoren rückt. Dazu wird auch die erstmalige Dividendenausschüttung der DKR beitragen. Durch das positive Jahresergebnis wird der Vorstand der Hauptversammlung am 21. März 2019 einen Dividendenvorschlag von EUR 0,20 je Aktie unterbreiten.

Und auch im neuen Geschäftsjahr 2018/2019 ist die DKR bereits stark gewachsen. So ist das Immobilienportfolio bereits zum Ende des ersten Geschäftsquartals durch Eigentumsübergänge und notarielle Kaufvertragsabschlüsse um weitere 18 Einzelhandelsimmobilien im Volumen von rund EUR 69 Mio. deutschlandweit gewachsen. Zudem wurde ein Objekt veräußert. Damit umfasst das Gesamtportfolio aktuell 108 Objekte und erzielt eine annualisierte Miete von rund EUR 42 Mio.

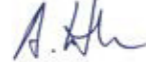
Insofern blicken wir bereits jetzt sehr zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr 2018/2019 und erwarten einen FFO zwischen EUR 26 Mio. und EUR 29 Mio. sowie eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie.

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

Herzliche Grüße,



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
Vorstand

Potsdam, im Dezember 2018

2. Die Aktie

Weltpolitische Spannungen beherrschen weiterhin die Börsen

Im Jahr 2017 profitierten die Börsen noch von der gut laufenden Weltwirtschaft. Darüber hinaus förderte die Ende 2017 beschlossene US-Steuerreform zum Jahresende die gute Stimmung an den globalen Aktienmärkten. So schloss auch der DAX das Börsenjahr 2017 mit einem Plus von fast 13 % ab. Der MDAX stieg um gut 18 % und der SDAX sogar um knapp 25 %.

Zu Beginn des Jahres 2018 beherrschten die weltweit anhaltenden politischen Spannungen sowie die Risiken einer möglichen Verschärfung internationaler Handelskonflikte zunehmend die Märkte. In Deutschland war darüber hinaus die Regierungsbildung ein wichtiges Thema. Im weiteren Verlauf des Jahres verschlechterte sich die Stimmung unter anderem auch durch die Haushaltspläne Italiens sowie die Angst vor einem ungeordneten Brexit. Infolge dessen verbuchte der DAX im Verlauf der ersten neun Monate 2018 einen Rückgang und schloss den Monat September mit einem Stand von 12.246 Punkten (29. September 2017: 12.828 Punkte).

DKR-Aktie stabil im volatilen Gesamtumfeld

Die positive Kursentwicklung in einem volatilen Gesamtumfeld sowie die gestiegene Marktkapitalisierung und die erhöhten Handelsvolumina bestätigten weiterhin die Akzeptanz der DKR-Aktie am Kapitalmarkt und das Potential des Geschäftsmodells.

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 28. September 2018 mit einem Kurs von EUR 11,00 um 9,3 % höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (29. September 2017: EUR 10,06). Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich sogar deutlich um EUR 7,50 bzw. 214,3 %.

Die Marktkapitalisierung stieg im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund einer erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf rd. EUR 300 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina erneut anstiegen.

• Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG



• Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2018	30.09.2017
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	27.236.313	24.760.285
Schlusskurs am Geschäftsjahresende ¹	11,00	10,06
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	rd. 300	rd. 250
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	11,95 ²	10,14 ²
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	9,20 ³	6,99 ²
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück	8.799	7.878 ⁴

Erfolgreiche Grundkapitalerhöhung

Innerhalb des Geschäftsjahres 2017/2018 haben sich Grundkapital und Aktienanzahl durch eine Kapitalerhöhung deutlich erhöht. Anfang Oktober 2017 betrug die Aktienanzahl 24.760.285 Stück. Nach erfolgreicher Platzierung einer Kapitalerhöhung (+2.476.028 Stammaktien) im Dezember 2017 beläuft sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital aktuell auf 27.236.313 Stück bzw. EUR 27.236.313,00.

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 2018 bei 43,9%.

Die Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 8. März 2018 in Berlin statt. Vertreten waren über 65 % des Grundkapitals

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	12,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	30. November 2018
Berenberg Bank	13,00	Kauf	Kai Klose	15. November 2018
ODDO BHF	12,80	Kauf	Thomas Effler	2. Juli 2018

¹ Xetra-Schlusskurse vom 29.09.2017 und 28.09.2018

² Eröffnungskurs Xetra

³ Variabler Kurs Xetra

⁴ im Geschäftsjahr 2016/2017 bzw. 2017/2018

Quelle: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

(Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 27.236.313 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 Übernahmerelevante Angaben nach §289a Abs. 1 HGB“ des Lageberichts enthalten. Ausführliche Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthalten die Kapitel „3. Corporate-Governance-Bericht und Erklärung zur Unternehmensführung“ sowie „4. Bericht des Aufsichtsrats“ dieses Geschäftsberichts.

Analystencoverage

Im Februar 2018 startete das Bankhaus Lampe die Kommentierung der Deutsche Konsum REIT-AG. Damit bestehen mit den Research-Studien der Berenberg Bank und ODDO BHF derzeit drei Analystencoverages der DKR-Aktie.

Deutsche Konsum REIT im RX REIT-Index der Deutschen Börse

Seit dem 20. November 2017 ist die Deutsche Konsum in das REIT-Segment der Deutschen Börse aufgenommen worden. Seither ist die DKR-Aktie Bestandteil der RX REIT-Indizes.

Intensivierung der Investor-Relations-Arbeit und Teilnahme an Roadshows

Um einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit bestehenden sowie mit potenziellen Investoren zu führen, führte die DKR auch im Jahr 2018 die

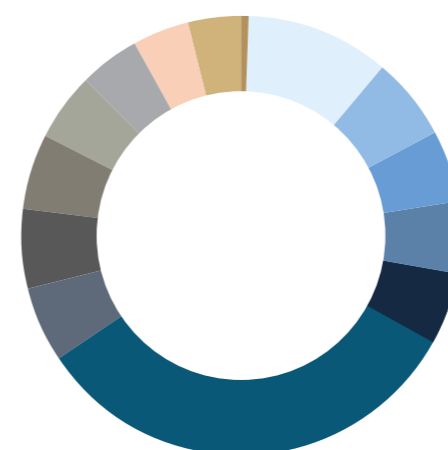
Intensivierung ihrer Investor-Relations-Aktivitäten fort. Hierbei führte sie vermehrt Einzelgespräche und präsentierte das Unternehmen verstärkt auf Roadshows. Innerhalb der Geschäftsjahres 2017/2018 waren die Vorstände der DKR unter anderem in London, Helsinki, Zürich, Brüssel, Lyon, Baden-Baden, München sowie 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.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick:

Stand	30.09.2018
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	27.236.313
Grundkapital	EUR 27.236.313,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

Weiterhin war die DKR im Geschäftsjahr 2017/2018 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



9,99 %	Obotritia Capital KGaA
5,72 %	Babelsberger Beteiligungs GmbH
5,07 %	Hevella Capital GmbH & Co. KGaA
5,07 %	Försterweg Beteiligungs GmbH
5,03 %	Obotritia Alpha Invest GmbH
35,79 %	Weiterer Streubesitz
5,34 %	Lotus AG
5,54 %	Goebel Home Accessories AG
5,14 %	Zerena GmbH
4,73 %	Retail Real Estate Opportunity UG
4,46 %	9. Ostdeutschland Invest GmbH
3,84 %	Parson GmbH
3,56 %	Tiven GmbH
0,71 %	Carmignac Gestion

Stand: 30. September 2018

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 n.F.

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 12. September 2018 sowie deren Ergänzung vom 12. November 2018 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.

3.1.1. 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 5. Dezember 2017 entsprochen hat und auch zukünftig entsprechen wird:

Ziffer 4.1.3 DCGK – Compliance Management System:

Die Gesellschaft hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nicht mehr als zehn Mitarbeiter beschäftigt. Derzeit beschäftigt die Gesellschaft zehn 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.

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 4.2.5 DCGK – Darstellung der Vergütungsbestandteile des Vorstands im Vergütungsbericht:

Im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurden die Vergütungsbestandteile des Vorstands noch nicht entsprechend der Empfehlungen der Ziffer 4.2.5 dargestellt, da hier noch kein den Empfehlungen entsprechendes Vergütungssystem bestand. Die beiden zum 1. Juli 2017 bestellten Vorstandsmitglieder erhielten deshalb für den dreimonatigen Übergangszeitraum bis zum Geschäftsjahresende eine pauschalierte variable Vergütung. Für das Geschäftsjahr 2017/2018 hingegen wurde ein neues, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechendes, Vergütungssystem für den Vorstand durch den Aufsichtsrat beschlossen und eingeführt. Dementsprechend wird die Darstellung im Vergütungsbericht gem. Ziffer 4.2.5 erfolgen.

Ziffern 5.1.2, 5.4.1 Abs. 2, Abs. 4, 5.4.2 Satz 1 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 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 Vorstands- und Aufsichtsratsstätigkeit zur Verfügung stehen sollte.

Ziffer 5.3 DCGK – Bildung von Ausschüssen:

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden. Bei gleichbleibender Mitgliederzahl wird der Aufsichtsrat auch künftig davon absehen, Ausschüsse zu bilden.

Broderstorf, 12. September 2018

Für den Aufsichtsrat

Für den Vorstand




Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender

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

3.1.2. Ergänzung vom 12. November 2018 der Entsprechenserklärung der Deutsche Konsum REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) vom 12. September 2018

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG (die „Gesellschaft“) haben zuletzt mit Entsprechenserklärung vom 12. September 2018 erklärt, inwieweit die Gesellschaft den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 7. Februar 2017 entspricht.

Hinsichtlich Ziffer 3.8 Abs. 3 DCGK ergänzen Vorstand und Aufsichtsrat ihre Entsprechenserklärung vom 12. September 2018 für die Zukunft wie folgt:

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 ist der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Gewissenhaftigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder hat. Zudem würde ein zwingend einheitlich zu gestaltender Selbstbehalt die Aufsichtsratsmitglieder möglicherweise auf Grund unterschiedlicher Einkommens- und Vermögenssituationen sehr unterschiedlich treffen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der für eine börsennotierte Aktiengesellschaft eher geringen Aufsichtsratsvergütung. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbstbehalts für die D&O-Versicherung der Aufsichtsratsmitglieder im vorliegenden Fall nicht sinnvoll ist.

Broderstorf, 12. September 2018

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 zusammen-

setzt 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 2016/2017 hatten die beiden zum 1. Juli 2017 bestellten Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth für den dreimonatigen Übergangszeitraum bis zum Geschäftsjahresende eine pauschalierte variable Vergütung erhalten. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde für beide 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 2017/2018.

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 zehn 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 Schmidt-Garve war auf der Hauptversammlung am 8. März 2018 als fünftes Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt worden.

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 2017/2018.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2017/2018 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 2017/2018 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 zehn 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 2017 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am

08. März 2018 in Berlin statt. Vertreten waren über 65 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 27.236.313 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 2018 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017/2018 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 2017/2018 enthalten.

Broderstorf, im Dezember 2018

Für den Aufsichtsrat

Für den Vorstand



Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2017/2018 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 2017/2018:

Name	15. Dezember 2017 Präsenzsitzung	8. März 2018 Präsenzsitzung	17. Mai 2018 Telefonkonferenz	12. September 2018 Präsenzsitzung
Hans-Ulrich Sutter	x	x	x	x
Achim Betz	x	x	x	x
Johannes C. G. (Hank) Boot	x (telefonisch)	x	x	x
Nicholas Cournoyer	x (telefonisch)	.*	x	x
Kristian Schmidt-Garve	n/a	x	x	x

* Herr Cournoyer hatte zuvor Stimmbotschaft an Herrn Sutter erteilt.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

In der bilanzfeststellenden Sitzung, am 15. Dezember 2017, bei der auch der Abschlussprüfer persönlich anwesend war, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016/2017, der damit festgestellt war.

Nach Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 8. März 2018 neu. Herr Sutter wurde hierbei einstimmig zum Vorsitzenden und Herr Betz einstimmig zum Stellvertreter gewählt. Als neues fünftes Mitglied war Herr Kristian Schmidt-Garve erstmals bei einer Aufsichtsratssitzung anwesend. Neben der Beschäftigung mit den Ergebnissen der Hauptversammlung beriet und billigte der Aufsichtsrat aktuelle Ankaufs- und Finanzierungsprojekte. Darüber hinaus erfolgte die Beschlussfassung zur variablen Vorstandsvergütung.

Am 17. Mai 2018 präsentierte der Vorstand dem Aufsichtsrat die aktuelle Geschäftsentwicklung, erörterte mit ihm die derzeitige Ankaufspipeline und berichtete über den Stand der Refinanzierungsprojekte. Darüber hinaus berichtete er über das erste Rating der Agentur Scope, das im Hinblick auf die Unternehmensanleihe erstellt worden war. Der Emission dieser sechsjährigen Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 40 Mio., die am 31. Mai 2018 herausgegeben wurde, stimmte der Aufsichtsrat nach Beratung mit dem Vorstand in dieser Sitzung zu.

In der Sitzung vom 12. September 2018 wurden die aktuelle Akquisitionspipeline, weitere Refinanzierungsthemen sowie der Forecast zur Entwicklung der Geschäftsjahresergebnisse und die Anpassung der Anleihebedingungen der Wandelanleihe besprochen. Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten zudem gemeinsam die Entschuldigserklärung zur Corporate Governance für das Jahr 2018. Weiterhin führte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand eine Besichtigungstour von drei Fachmarktzentren in Bitterfeld, Elsterwerda und Meißen durch.

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 8. März 2018 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 2017/2018 veröffentlicht wurde. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wiederholt erörtert und am 12. September 2018 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Am 12. November 2018 wurde zudem eine Ergänzung zu dieser Entsprechenserklärung verabschiedet.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2018 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 8. März 2018 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 15. Dezember 2018 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 2018 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 2017/2018 eine Dividende von EUR 0,20 je Aktie auszuschütten.

Dies entspricht einer Ausschüttung von 99 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses von TEUR 6.052. 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 für die Zeit vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 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 Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand gab es im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen.

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG bestätigte am 8. März 2018 die bisherigen vier Mitglieder des Aufsichtsrats Herrn Hans-Ulrich Sutter, Herrn Achim Betz, Herrn Nicholas Cournoyer und Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot durch Wiederwahl in ihrem Amt. Darüber hinaus wählten die Aktionäre als neues Mitglied Herrn Kristian Schmidt-Garve in den Aufsichtsrat. Seit Eintragung der zur Aufnahme des weiteren Mitglieds in den Aufsichtsrat erforderlichen Satzungsänderung in das Handelsregister am 5. April 2018 besteht der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG somit aus fünf Personen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2017/2018.

Broderstorf, im Dezember 2018

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

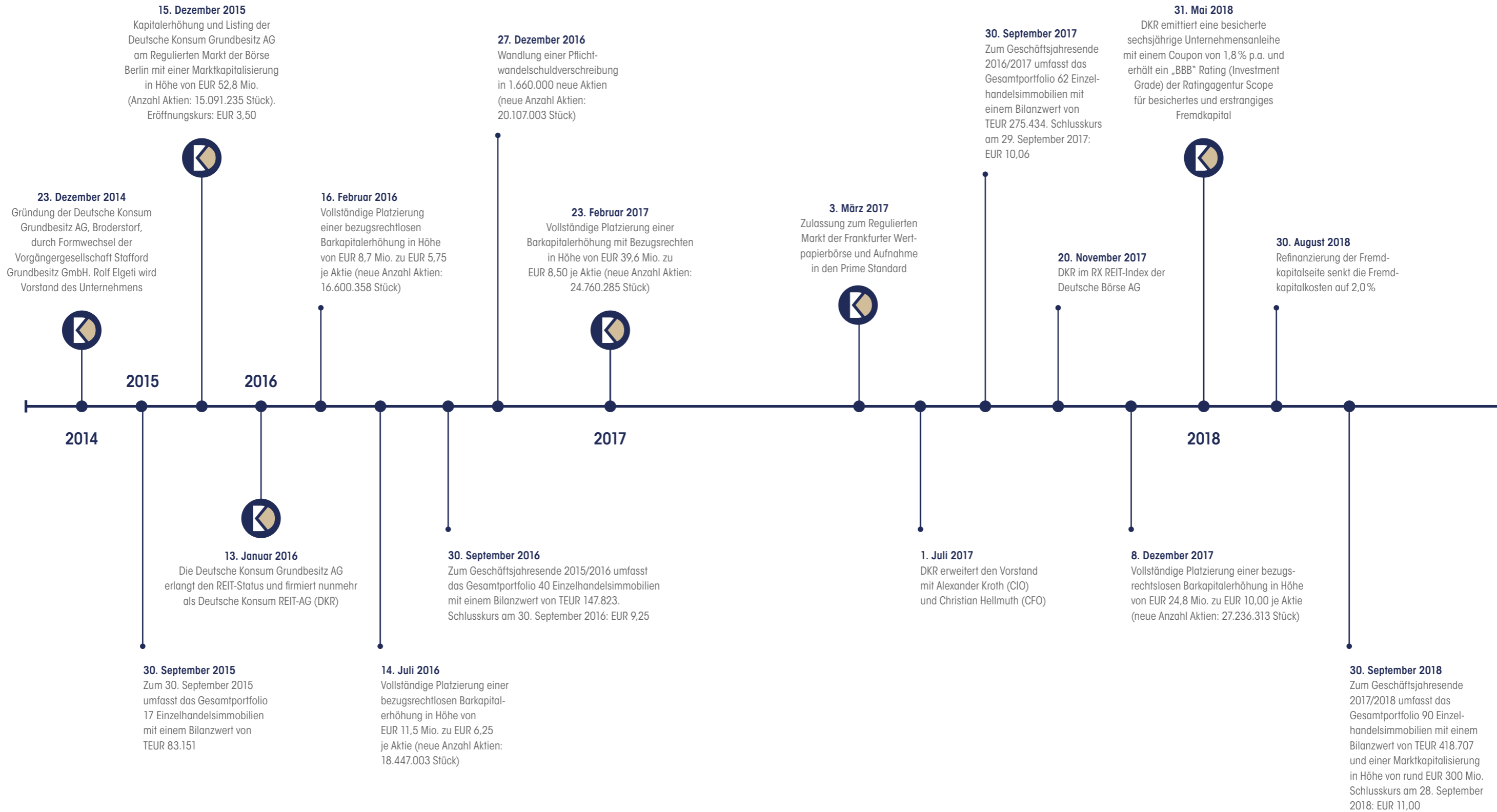
Kristian Schmidt-Garve

Vorstand/General Partner 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: Einkaufszentrum Oer-Erkenschwick
Berliner Platz 14, 45739 Oer-Erkenschwick



6. Was ist ein REIT?

1. Was ist ein REIT?

REIT ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Darunter versteht man börsennotierte Aktiengesellschaften, deren Geschäftszweck in der langfristigen Immobilienbewirtschaftung und dem nachhaltigen Erzielen von Mieterlösen liegt. Durch ihren Kapitalmarktzugang verfügen REITs mit ihren Aktien über ein fungibles Investitionsinstrument für Anleger. Wesentliches Merkmal ist die Steuertransparenz der Gesellschaft.

REITs haben ihren Ursprung bereits in den 1960er Jahren in den USA und Kanada. Auch in Europa findet man besonders in Großbritannien, Frankreich und Belgien eine hohe Anzahl an REITs. Ebenso gibt es sie auf entwickelten Investmentmärkten in Asien (Singapur, Hongkong, Japan) sowie Australien. Dabei zeichnen sich REITs insbesondere durch eine hohe Stabilität, Profitabilität, Dividendenstärke sowie nachhaltige Wertsteigerungen aus und sind deshalb bereits seit Jahrzehnten etabliert.

- REITs weltweit – Bewährtes Instrument der Immobilienanlage in entwickelten Investmentmärkten
Anzahl REITs im Jahr 2017

Nordamerika



Europa



Asien-Pazifik-Raum

Australien: 56
Hongkong: 12
Neuseeland: 6
Japan: 58
Singapur: 36
Thailand: 63

Quelle: EPRA Global REIT survey

2. REIT-Idee

Ein REIT ermöglicht einer breiten Spanne von Anlegern – und damit auch Kleinanlegern – sich indirekt über ein Aktieninvestment an Immobilien zu beteiligen, für die ein Immobiliendirektinvestment aufgrund des hohen Investmentumfangs regelmäßig nicht in Betracht kommt. Gegenüber klassischen Immobilienfonds sind sie aufgrund des Börsenlistings ihrer Aktien fungibler und durch Publizitätspflichten auch transparenter. REITs sind auf der Gesellschaftsebene von Ertragsteuern (Körperschaft- und Gewerbesteuer) befreit. Die Besteuerung der Erträge findet erst nachgelagert auf Ebene des Anteilseigners mit der Dividendenausschüttung statt. Insofern werden Investments in REIT-Gesellschaften steuerlich so gestellt wie ein direktes Immobilieninvestment.

3. Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status

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

- Mindesteigenkapital von EUR 15 Mio.,
- Listing im Regulierten Markt einer deutschen Wertpapierbörse,
- Mindestens 15% Streubesitz,
- 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.

4. Vorteile eines REIT

Die deutschen REIT-Kriterien sind aus unserer Sicht betriebswirtschaftliche Qualitätskriterien. Durch das festgelegte Mindesteigenkapital und die Mindesteigenkapitalquote wird eine nachhaltig starke Eigenkapitalbasis sichergestellt. Weiterhin wird durch die Festlegung einer Höchstbeteiligung eines Einzelaktionärs, einer Mindeststreubesitzquote sowie der Börsennotiz die Fungibilität der Aktie sichergestellt. Insofern wird Aktionären ein indirektes Immobilieninvestment nach individueller Zusammenstellung in sämtliche Assetklassen ermöglicht.

Weiterhin stellt die Notierung im „Regulierten Markt“ einer deutschen Börse ein Höchstmaß an Transparenz sicher. Es bestehen regelmäßige Publizitätspflichten und die Möglichkeit, mit der Investor-Relations-Abteilung der Gesellschaft in Kontakt zu treten.

Und schließlich ermöglicht die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft sehr schlanke Verwaltungsstrukturen. So ist z.B. keine eigene Steuerabteilung oder das Managen komplexer Steuerstrukturen erforderlich, wodurch letztlich höhere Dividenden ausgeschüttet werden können.

5. Bisherige Bedeutung von REITs in Deutschland

Mit der Schaffung des REIT-Gesetzes im Jahr 2007 sollte die Immobilienallokation und Branchenprofessionalität in Deutschland verbessert werden. Hintergrund war, dass ein erheblicher Immobilienbestand in Deutschland dem breiten Anlegermarkt nicht zugänglich war. Diese sollten dem Immobilien- und Anlegermarkt direkt zu Verfügung gestellt werden, weshalb die Möglichkeit der Einbringung in REIT-Gesellschaften geschaffen worden ist.

Davon ausgenommen waren Bestandswohnimmobilien. Der in den Folgejahren boomende deutsche Wohnungsinvestmentmarkt wurde insofern zunächst durch börsennotierte Immobilienbestandshalter abgedeckt, die oftmals über hohe steuerliche Verlustvorträge verfügten, wodurch Steuerzahlungen mittelfristig nicht zu erwarten waren. Durch die dynamische Entwicklung des Wohnimmobiliensektors in den letzten Jahren kommen diese Unternehmen nun vermehrt in die Steuerpflicht.

Insofern stellt sich zunehmend die Frage der Steuerbefreiung im Immobiliensektor, wodurch sich in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme neuer REITs in Deutschland ergeben könnte.

6. Die Deutsche Konsum als REIT-Gesellschaft

Der REIT-Status passt perfekt zum langfristig ausgelegten und wertschöpfenden Geschäftsmodell der DKR mit dem Fokus auf hochrentierliche deutsche Einzelhandelsimmobilien. Weiterhin werden durch die simple Gesellschaftsstruktur und die schlanke Verwaltungsplattform hohe Jahresüberschüsse erzielt, die auf Ebene der DKR nicht besteuert, aber zu mindestens 90% als Dividende ausgeschüttet werden. Die Besteuerung erfolgt erst nachgelagert durch die Kapitalertragsteuer beim Aktionär. Dies umfasst neben den laufenden Vermietungsüberschüssen auch Veräußerungsgewinne, die von der Besteuerung befreit sind und als Dividenden ausgeschüttet werden müssen. Insofern bietet die DKR eine interessante Möglichkeit des Investments in deutsche Fachmarkt- und Einzelhandelsimmobilien für ein breites Anlegerspektrum.

Foto: Einkaufszentrum Neiß Center Guben
Karl-Marx-Straße 96, 03172 Guben



7. Das Immobilienportfolio

7.1. Investmentstrategie

Renditestarke Einzelhandelsobjekte mit Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs

Der Investitionsfokus der DKR liegt deutschlandweit auf attraktiven Einzelhandelsstandorten, die eine überdurchschnittlich gute Mikrolage aufweisen, oftmals bereits seit vielen Jahren am Standort etabliert sind und für die Einwohner eine Versorgungsfunktion mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs haben. Dabei ist ein wesentliches Ankaufskriterium, dass die Immobilien Anfangsrenditen von rund zehn Prozent erzielen. Derartige Objekte finden sich derzeit in Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufpreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig moderaten Investitionsrisiko erzielen lassen. Weiterhin agiert die DKR als professioneller Investor in einer Nische, da die Investitionsvolumina je Objekt für Privatinvestoren zu groß und gleichzeitig für institutionelle Investoren zu gering ist. Dies ermöglicht derzeit einen weitgehend konkurrenzarmen und zügigen Akquisitionsprozess. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch nichtzyklische und bonitätsstarke Mieter wie große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne, Sonderpostenmärkte, Drogerien und anderen erzielt, die als weitgehend konjunkturunabhängig eingeschätzt werden.

Wesentliche Erfolgsvoraussetzungen der Investmentstrategie sind eine genaue Analyse der Standortkriterien und Entwicklungsmöglichkeiten jedes einzelnen Objekts sowie eine hohe Geschwindigkeit im Closingprozess. Dies stellt die DKR zum einen durch ihre erfahrenen Mitarbeiter und ihr Netzwerk sicher. Zum anderen erwirbt die DKR alle Objekte zunächst vollständig mit Eigenkapital und refinanziert erst nach dem Erwerb mit Fremdkapital, was den Ankaufsprozess beschleunigt.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition stabiler und profitabler Einzelhandelsstandorte ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive – und aufgrund des REIT-Status steuerbefreite – Dividendenausschüttung gewährleistet.

Wertschöpfung durch aktives Asset Management

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.

Transformation von Einzelobjekten in ein effizientes Immobilienportfolio von institutioneller Qualität

Weiterhin ist die DKR in der Lage, durch weitere Akquisitionen Skaleneffekte sowohl bei den laufenden Verwaltungs- und Managementkosten als auch bei den Fremdkapitalkosten zu erzielen. Somit entsteht aus nichtinstitutionellen Einzelobjekten in der Summe ein hochprofitables und risikoarmes sowie effizient finanziertes Immobilienportfolio von institutioneller Qualität, das nachhaltige und attraktive steuerbefreite Dividenden generiert.

7.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2017/2018

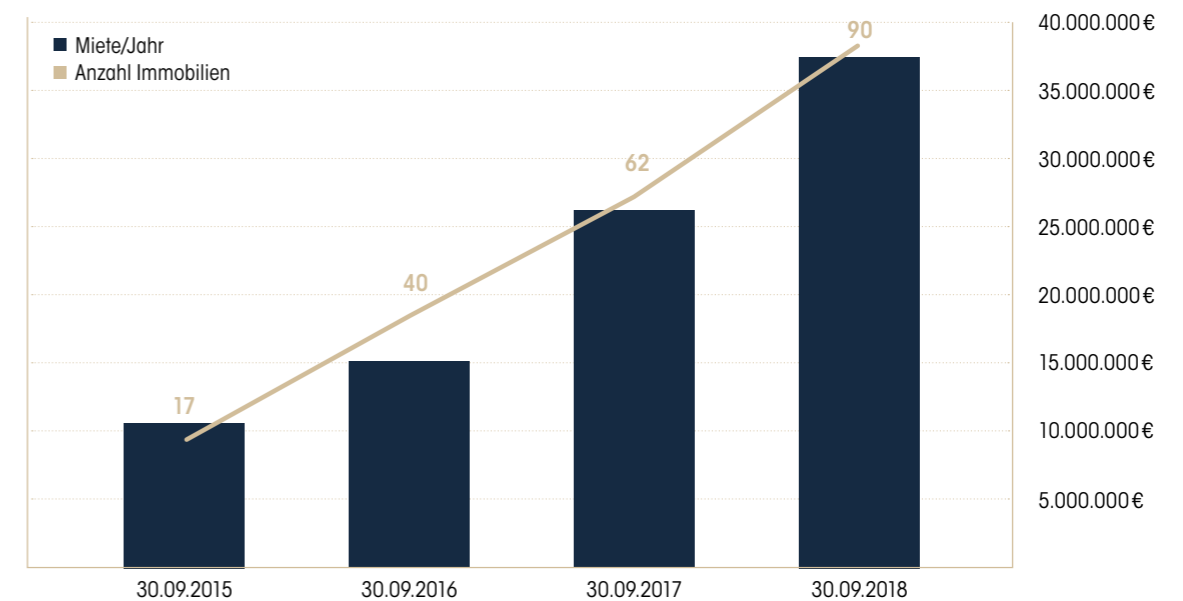
7.2.1 Akquisitionen

Die DKR hat auch in diesem Geschäftsjahr ein starkes Wachstum zu verzeichnen. Bis zum Bilanzstichtag 30. September 2018 wurden weitere 28 Objekte mit rund 187.700 m² Gesamtmietfläche und EUR 10,9 Mio. annualisierter Miete für rund EUR 108 Mio. netto erworben.

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2018 insgesamt 90 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 517.823 m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 35,5 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2018 mit rund EUR 419 Mio. bilanziert.

Seit dem operativen Start konnte die DKR jährlich stark wachsen, wie anhand der folgenden Darstellung erkennbar ist:

• Entwicklung Immobilienportfolio



7.2.2 Operative Entwicklung

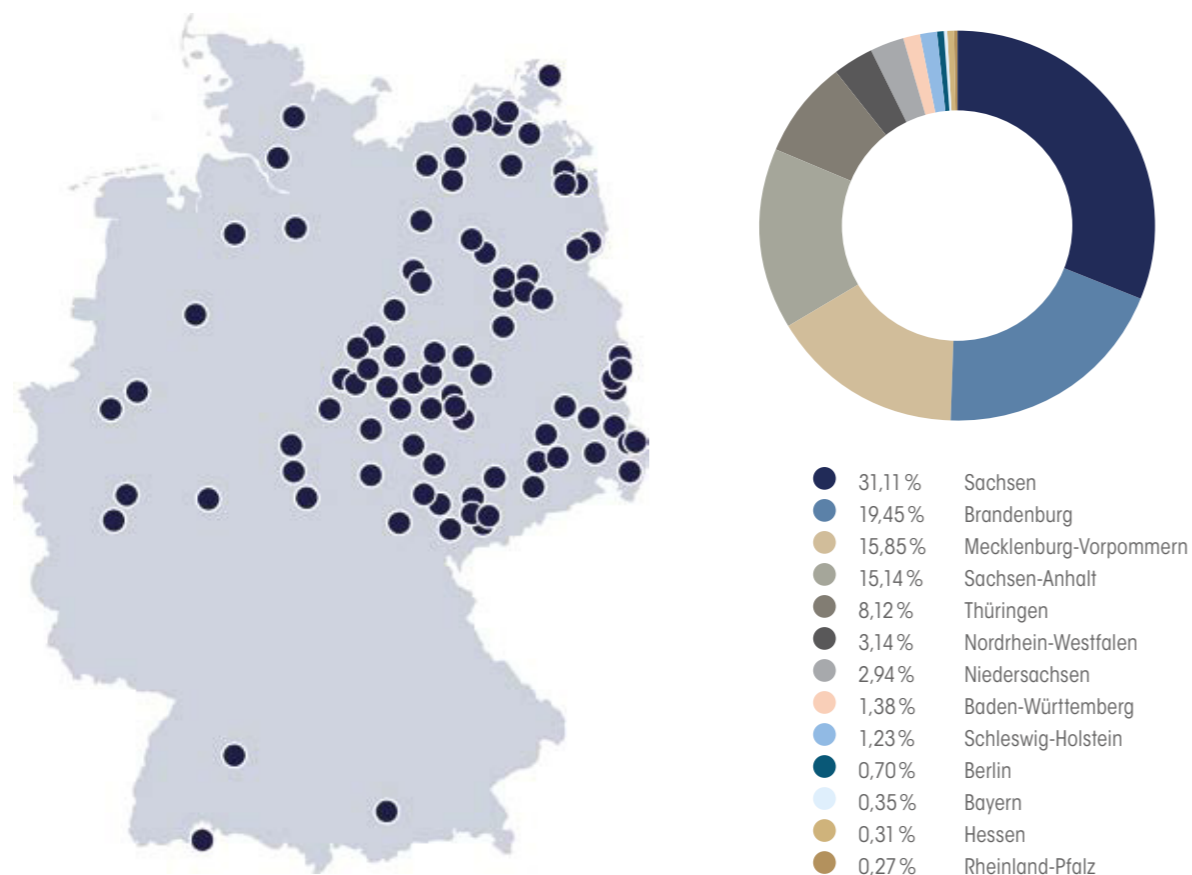
Der Stichtagsvergleich des Immobilienportfolios zum 30. September des Vorjahres zeigt die Entwicklung der Mieten, des Leerstandes, der WALT und des Zeitwerts in den vergangenen zwölf Monaten.

	30.09.2018	30.09.2017	Veränderung
Miete/Jahr	35.483.548	24.834.997	42,8%
Leerstandsrate	9,6%	14,6%	-34,4%
WALT	5,2	4,6	13,5%
Bilanzwert	410.974.277	271.338.000	51,4%
Bewertungsfaktor	11,58	10,93	6,0%

7.3. Struktur des DKR Portfolios

7.3.1 Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2018 wie folgt:



Die derzeitige Übergewichtung der ostdeutschen Standorte resultiert vorwiegend daraus, dass dort derzeit mehr Objekte zu finden sind, die einerseits den hohen Renditeanforderungen der DKR entsprechen und gleichzeitig ein geringeres Baualter aufweisen, aber auch die großen bonitätsstarken Mieter bieten, was in der Gesamtbetrachtung zu einem deutlich besseren Risiko-Renditeprofil führt, als bei einem Großteil der westdeutschen Objekte.

Jedoch hat sich das Portfolio in den vergangenen beiden Geschäftsjahren auch signifikant auf westdeutsche Standorte ausgeweitet, die derzeit mit rund 15 % zur Gesamtmiete beitragen. Hier findet die DKR aufgrund ihres gestiegenen Bekanntheitsgrades sowie des gewachsenen Netzwerks nunmehr auch vermehrt Objekte, die den Investment- und Renditeanforderungen der DKR entsprechen.

	Fläche (m ²)	%	Annualisierte Miete (TEUR)	%
Alte Bundesländer	53.487	10,33	5.501	15,50
Neue Bundesländer	464.336	89,67	29.982	84,50
Gesamt	517.823	100,0	35.483	100,0

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, weshalb hier in der Regel nur ein moderater Bieterwettbewerb um den Ankauf dieser Objekte stattfindet. So können zügig stabile Objekte mit attraktiven Anfangsrenditen erworben werden. Weiterhin ist der Wettbewerb zwischen den Einzelhandelsmietern an Sekundärstandorten nicht so drastisch wie in den Metropolen, weshalb Mieter hier in den meisten

Fällen verlässliche und langlebige Standorte vorfinden und Mietvertragsverlängerungen in diesen etablierten Mikrolagen hinreichend wahrscheinlich werden. Und schließlich sind die stationären Einzelhandelsstandorte in Sekundärregionen kaum von E-Commerce bedroht wie in Metropolen, was ihnen zusätzliche Stabilität verleiht.

7.3.2 Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Die DKR investiert grundsätzlich in folgende Objektkategorien, die sich derzeit wie folgt verteilen:

	Fläche (m ²)	%	Annualisierte Miete (TEUR)	%
Fachmarktzentrum	218.828	42,3	16.318	46,0
Nahversorgungszentrum	135.184	26,1	8.413	22,6
Hypermarkt	58.353	11,3	4.029	11,1
Discounter	51.751	10,0	4.235	11,7
Sonstige	53.707	10,3	2.488	6,86
Gesamt	517.823	100,0	35.483	100,0

Die DKR legt einen klaren Fokus auf Fachmarkt und Nahversorgungszentren sowie auf Liegenschaften, die in ihrer Nutzung eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Standort oder eine Region erfüllen. Dies

reicht von Stadtteilzentren und Hypermärkten bis hin zu einzelnen Discountern.

7.3.3 Leerstandsverteilung und WALT

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2018 insgesamt rund 9,6%. Der wesentliche Teil der Leerstandsflächen entfällt auf die erworbenen potentiellen Revitalisierungsobjekte und stellt sich wie folgt dar:

Objekt	Gesamtfläche (m ²)	Leerstandsfläche (m ²)	Leerstandsquote (%)
Güstrow Hotel Stadt Güstrow	6.265	3.972	63,4
Bad Dürrenberg	3.384	2.088	61,7
Hohenmölsen Kirschbergcenter	7.785	4.614	59,3
Ueckermünde Haff-Center	4.620	2.560	55,4
Meißen Hypermarkt	24.475	7.608	31,1
Sonstige	471.294	29.038	6,2
Gesamt	517.823	49.880	9,6%

Bedingt durch den Investmentansatz der DKR und den revolvierenden Ankauf von Objekten mit signifikanten Leerständen ergibt sich für das Gesamtportfolio naturgemäß ein Leerstandssockel. Da die DKR immer auf Basis der IST-Mieten ankauft, entfällt auf Leerstandsflächen insofern kein Kaufpreisanteil.

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2018 rund 5,2 Jahre. Trotz langfristigen Neu- und Anschlussvermietungen ist von einer erheblichen Steigerung der WALT nicht auszugehen, da durch Neuakquisitionen gemäß dem Investitionsprofil stets eher Mietverträge mit kürzeren Restmietlaufzeiten zum Portfolio hinzukommen.

7.4. Portfoliostrategie

Aktives Assetmanagement

Kern des aktiven Assetmanagements der DKR ist das Erkennen von Wertschöpfungspotentialen, die Vornahme gezielter und werterhöhender Investitionen zur Neuausrichtung der Objekte und Anpassung an die Bedürfnisse der Mieter. Dadurch sollen langfristige Mieterbeziehungen hergestellt werden, Leerstandsflächen neu vermietet oder bestehende Mietverhältnisse verlängert werden. In der Konsequenz erhöhen sich dadurch auch die Werte der revitalisierten Objekte.

Kapitalrecycling durch opportunistischen Verkauf revitalisierter Objekte

Nach der erfolgreichen Revitalisierung und der dadurch erfolgten Wertsteigerung, prüft die DKR die Veräußerungsmöglichkeiten dieser Objekte und somit der Realisierung der Wertschöpfung, solange weitere potentielle Ankaufobjekte gemäß den Akquisitionskriterien verfügbar sind.

Insofern lassen sich alle Objekte grundsätzlich in die drei Cluster Bewirtschaftung, Revitalisierung und potentielle Veräußerung einteilen.

Revitalisierungsstrategie und durchgeführte Revitalisierungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Gemäß ihrem Investmentansatz 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 Mieterlage innerhalb eines Objektes. Weiterhin wird durch eine frische und erneuerte Optik das Erscheinungsbild der Immobilien sehr viel attraktiver. Dadurch gelingt es in der Regel, Leerstände deutlich zu reduzieren und Mietverträge zu verlängern. Dabei 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 2017/2018 war die DKR vor allem mit der Revitalisierung der folgenden Objekte befasst:

Objekt	Revitalisierungsphase	Voraussichtliche Fertigstellung
Rostock Kolumbuspassagen	Phase 2	2019
Stralsund Lindencenter	Phase 2	2020
Ueckermünde Haff Center	Phase 2	offen
Hohenmölsen Kirschbergcenter	Phase 3	2020
Greifswald Domcenter	Phase 4	2018
Bitterfeld „BiTZ“	Phase 4	2019

Nach dem „BiTZ“ in Bitterfeld hat die DKR mit dem „Domcenter Greifswald“ bereits ihr zweites erfolgreiches Revitalisierungsobjekt in ihrer bislang kurzen Historie im abgelaufenen Geschäftsjahr umsetzen können. Hier wurde durch ein neues Flächenkonzept, eine Überarbeitung der technischen Anlagen und die Schaffung eines modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbildes ein völlig neues Einkaufszentrum geschaffen

(siehe Abbildungen auf Seite 36). Im Anschluss konnten langjährige Leerstandsflächen an neue Ankermieter vermietet werden, wodurch das Center bereits mit über 90% deutlich ausgelastet und durch langfristige Mietverhältnisse wieder nachhaltig stabil ist. Dadurch ist das Domcenter Greifswald wieder zu einem bedeutenden Einzelhandelsstandort in der Greifswalder Innenstadt geworden.



Abbildung 1 Domcenter Greifswald: Umbau und Modernisierung des Innerebereiches



Abbildung 2 Domcenter Greifswald: Auffrischung und Öffnung der Fassade

7.5. Mietermix

7.5.1 Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nicht-zyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmittel Einzelhandelskonzerne wie Edeka, REWE, Schwarz, Norma und ALDI, mit rund 52% der annua-

lisierten Gesamtmieten. Die weiteren wesentlichen nichtzyklischen Mietergruppen sind Einzelhandels-discounter, Mieter aus dem Gesundheitssektor sowie sonstige nichtzyklische Einzelhandelsgeschäfte für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

• Mieterlöse klassifiziert nach Sektoren (EUR Mio.):



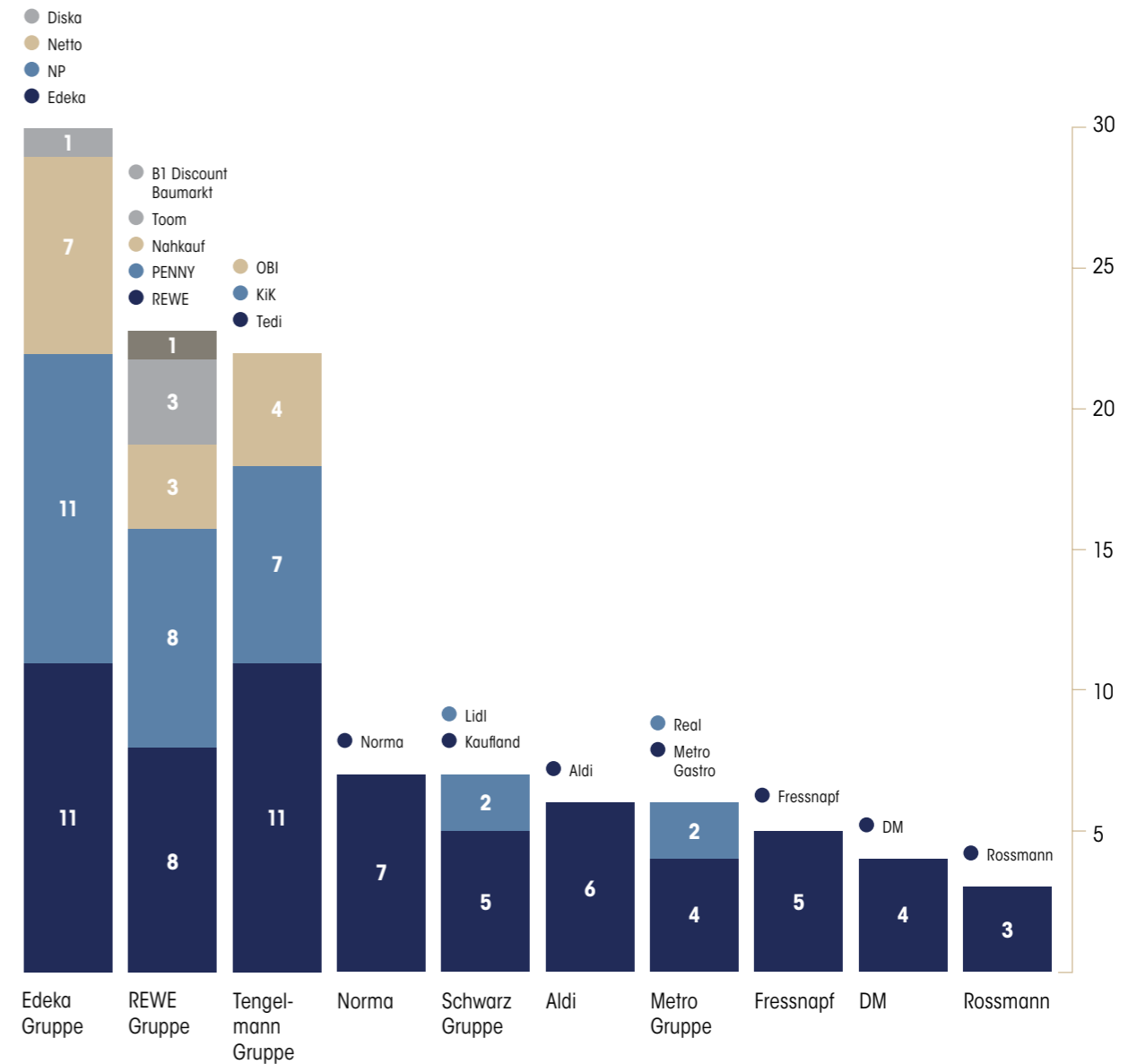
- 51,6 % Lebensmittel-Einzelhandel
- 8,5 % Einzelhandelsdiscounter
- 3,1 % Gesundheitssektor
- 5,8 % Andere nichtzyklische Mieter
- 13,6 % Baumärkte
- 17,6 % Andere zyklische Mieter

7.6. Multiple Mietverhältnisse mit den gleichen Mietern verbessert die Verhandlungsposition der DKR

Die DKR erwirbt bei ihrem Portfolioaufbau bewusst auch gern Einzelhandelsobjekte mit den gleichen bekannten Einzelhandelsketten. Dadurch ist ein

besserer und effizienterer Interessenausgleich im Hinblick auf Mietvertragsverlängerungen, erforderliche Ausbau- und Erweiterungsinvestitionen oder etwa 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 2018):



7.7. Immobilienportfolio zum 30. September 2018 im Detail

	Stadt	Adresse	Mietfläche m ²	Leerstand 30.09.2018	Leerstand 30.09.2017	Istmiete 30.09.2018 EUR/m ²	Miete/Jahr EUR	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018 Jahre	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2017 Jahre	Zeitwertbewertung 30.09.2018 EUR	Zeitwertbewertung 30.09.2017 EUR
1	Bad Oeynhausen	Mindener Straße 67/Alter Rehmer Weg 22	4.590	2,1	2,1	4,83	260.796	1,9	4,1	3.500.000	3.500.000
2	Bitterfeld	Brehnaer Straße 34	19.707	25,8	29,5	5,85	1.026.958	8,4	8,6	13.700.000	13.100.000
3	Erfurt	Gothaer Straße 22	19.750	0,0	0,0	9,30	2.205.161	8,4	1,5	31.000.000	30.000.000
4	Ludwigslust, Lindencenter	Am Marstall 2	14.386	0,8	0,8	9,09	1.556.564	7,3	8,0	24.000.000	23.700.000
5	Neumünster	Rendsburger Straße 16	4.630	0,0	0,0	4,14	230.004	8,3	9,3	3.000.000	3.000.000
6	Allentreptow	Fritz-Reuter-Straße 13	4.293	5,3	5,3	9,01	439.707	5,7	5,5	4.220.000	4.160.000
7	Ueckermünde	Chaussee Str 41–43	1.586	0,0	0,0	6,76	128.731	4,7	5,7	1.060.000	1.040.000
8	Eisenhüttenstadt	Gubener Straße 42	1.253	0,0	1,5	4,47	67.240	6,4	6,3	580.000	580.000
9	Bad Dürrenberg	Ostrauer Straße 5	3.384	61,7	61,7	3,78	58.800	2,3	3,3	240.000	158.000
10	Meißen	Berghaus Straße 7	6.227	0,0	0,0	3,97	296.808	6,3	7,3	2.910.000	2.900.000
11	Ehrenfriedersdorf	B95	6.505	0,0	0,0	2,77	216.000	2,3	3,3	2.260.000	1.600.000
12	Adorf	Karlsgasse 28	5.435	0,0	0,0	1,56	102.000	2,0	3,0	650.000	650.000
13	Wandlitz	Bahnhofstraße 35–36	1.608	0,0	0,0	9,20	177.474	6,3	7,3	3.070.000	2.920.000
14	Marlow	Carl-Cossow-Straße 64	1.046	0,0	0,0	9,20	115.478	8,1	9,1	1.320.000	1.310.000
15	Halle	Hermann-Heidel-Straße 11	1.072	18,7	18,7	4,59	48.000	unbefristet	unbefristet	300.000	370.000
16	Warin	Warin Burgstraße / Langestraße 12–14	1.598	2,8	0,0	6,53	121.747	1,9	2,5	1.660.000	1.570.000
17	Gräfenhainichen	R.-Luxemburg-Straße 47	1.087	0,0	0,0	6,72	87.589	2,5	3,3	840.000	830.000
18	Bitterfeld–Wolfen	Anhalt Straße 70b/72	5.822	19,9	0,0	4,56	255.056	3,4	3,2	2.300.000	2.000.000
19	Krempe	Neuenbrooker Straße 37	1.758	0,0	0,0	7,38	155.758	1,8	2,8	1.660.000	1.670.000
20	Herrnhut	Löbauer Straße 45	1.334	6,0	0,0	6,70	100.800	2,0	2,6	920.000	930.000
21	Kleinwelka	Hoyerswerdaer Straße 136	1.138	0,0	0,0	11,47	156.600	9,2	10,2	1.710.000	1.680.000
22	Niesky	Am Bahnhof 8	1.352	0,0	0,0	5,18	84.000	2,3	2,9	560.000	560.000
23	Schwante	Dorfstraße 25	1.046	0,0	0,0	8,95	112.340	6,8	7,8	1.600.000	1.550.000
24	Berlin	Manteuffelstraße 71	1.133	0,0	0,0	5,42	73.690	4,3	5,0	700.000	680.000
25	Berlin	Habichtstraße 16	580	0,0	0,0	7,78	54.160	8,1	9,1	720.000	650.000
26	Ludwigsfelde	Albert-Tanneur-Straße 25	4.484	0,0	0,0	7,02	377.640	3,1	2,4	4.760.000	4.100.000
27	Rüdersdorf	Brückenstraße 12a/b	2.783	0,0	0,0	8,68	289.774	3,8	1,3	3.790.000	2.860.000
28	Guben	Karl-Marx-Straße 95	1.181	0,0	0,0	8,48	120.240	4,0	4,2	1.390.000	1.370.000
29	Leipzig	Merseburger Straße 255–263	23.382	8,7	7,6	6,32	1.618.936	4,3	4,0	26.500.000	26.000.000
30	Rostock	Kolumbusring 58	4.492	25,7	11,9	5,42	217.274	1,2	1,4	4.600.000	3.180.000





	Stadt	Adresse	Mietfläche m ²	Leerstand 30.09.2018	Leerstand 30.09.2017	Istmiete 30.09.2018 EUR/m ²	Miete/Jahr EUR	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018 Jahre	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2017 Jahre	Zeitwertbewertung 30.09.2018 EUR	Zeitwertbewertung 30.09.2017 EUR
31	Güstrow	Pferdemarkt 58 / Markt 2-3 / Hageböcker Straße 108	6.265	63,4	83,45	5,64	155.198	5,0	3,3	2.220.000	1.820.000
32	Wernigerode	Pfarrstraße 43	25.086	8,1	17,9	2,80	773.748	3,5	0,9	9.000.000	8.500.000
33	Laucha	Am Stadtfeld 2	1.110	0,0	0,0	9,12	121.429	3,5	4,5	1.080.000	1.060.000
34	Gröbers	Lange Straße 3	986	0,0	0,0	9,73	115.157	3,5	4,5	970.000	940.000
35	Köthen	Edderitzer Straße 8	685	0,0	0,0	11,05	90.861	3,5	4,5	640.000	620.000
36	Ermsleben	Neustadt 1a	678	0,0	0,0	9,95	80.961	3,5	4,5	540.000	540.000
37	Goldbeck	Babener Straße 43	982	0,0	0,0	9,42	110.961	3,4	4,4	1.120.000	1.100.000
38	Stendal	Nordwall 12b	1.107	0,0	0,0	11,48	152.438	3,6	4,6	1.160.000	1.160.000
39	Hohemölsen	Wilhelm-Külz-Straße 8	7.786	59,3	38,3	6,32	240.459	1,7	4,2	2.170.000	2.170.000
40	Greifswald	Lange Straße 40+42	17.696	9,5	36,5	6,31	1.213.066	9,0	0,2	19.100.000	10.000.000
41	Krakow am See	Bahnhofplatz 3	3.474	5,3	5,3	8,38	331.126	3,0	3,8	3.180.000	3.130.000
42	Franzburg	Abtshäger Straße 13	1.320	0,0	0,0	6,84	108.346	3,2	4,3	1.150.000	1.090.000
43	Verden	Holzmarkt 7-15	7.128	2,7	2,7	13,96	1.162.041	1,2	2,2	13.600.000	13.300.000
44	FMZ Pritzwalk	Rostocker Straße 1, 2, 3, 7, 8	15.157	0,0	0,0	7,50	1.364.809	6,2	5,5	16.600.000	15.400.000
45	Ueckermünde, Haff-Center	Haffring 24	4.620	55,4	44,0	4,85	119.791	9,6	9,3	910.000	900.000
46	Kaltennordheim	Gartenstraße 4	927	0,0	0,0	3,72	41.428	3,3	4,3	220.000	210.000
47	Kaltensundheim	Bergstraße 12	915	0,0	0,0	3,96	43.486	4,3	5,9	310.000	330.000
48	Viernau	Mühlstraße 52	1.027	0,0	0,0	4,30	53.040	4,4	5,4	360.000	350.000
49	Dautphe	Gladenbacher Straße 43	1.600	0,0	0,0	4,25	81.600	3,2	3,4	720.000	720.000
50	Schwedt	Platz der Befreiung 1	10.576	0,0	0,2	5,44	690.112	2,7	2,3	6.010.000	5.890.000
51	Stralsund	Lindencenter Stralsund, Lindenallee 25	5.882	27,6	27,1	4,43	226.148	1,4	1,0	1.390.000	1.200.000
52	Aschersleben	Magdeburger Straße 32	1.009	0,0	0,0	9,28	112.440	6,1	3,3	1.110.000	1.100.000
53	Bergen	Harburger Straße 30	6.393	0,0	0,0	11,55	885.711	1,4	2,4	7.600.000	7.500.000
54	Drebkau	Drebkauer Hauptstraße 5	965	0,0	0,0	5,18	60.000	4,4	5,4	410.000	400.000
55	Guben, Neiße Center	Karl-Marx-Straße 96	10.331	15,5	11,9	8,20	858.251	3,7	4,6	8.000.000	7.800.000
56	Oer-Erkenschwick	Berliner Platz 14	9.555	0,0	0,0	10,99	1.260.000	11,5	12,5	16.700.000	16.200.000
57	Meißen	Schützestraße 1	24.475	31,0	30,9	6,42	1.298.903	3,3	3,5	11.400.000	11.100.000
58	Plauen	Morgenbergstraße 41	24.322	30,3	33,7	7,23	1.470.497	3,1	3,7	12.300.000	12.200.000
59	Tangerhütte	Neustädter Ring 78	2.574	0,0	0,0	5,36	165.600	4,3	5,3	1.560.000	1.650.000
60	Sondershausen	Beethovenstraße 9	1.100	0,0	0,0	6,72	88.704	8,3	9,3	1.200.000	1.200.000





	Stadt	Adresse	Mietfläche m ²	Leerstand 30.09.2018	Leerstand 30.09.2017	Istmiete 30.09.2018 EUR/m ²	Miete/Jahr EUR	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2018 Jahre	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2017 Jahre	Zeitwertbewertung 30.09.2018 EUR	Zeitwertbewertung 30.09.2017 EUR
61	Eisenhüttenstadt	Karl-Marx-Straße 33	965	0,0	0,0	11,65	134.927	2,0	2,7	1.150.000	1.140.000
62	Limbach-Oberfrohna	Frohnbachstraße 59	1.862	0,0	0,0	7,82	174.722	4,6	5,6	2.010.000	2.000.000
63	Hettstedt	Luisenstraße 18a-k	2.832	0,0		6,24	211.865	0,6		2.100.000	
64	Kelbra	Jochstraße 2	930	0,0		6,93	77.304	2,3		440.000	
65	Langenwolschendorf	Heinrich-Wobst-Straße 1	3.072	0,0		7,57	279.204	4,8		2.850.000	
66	Schwerte	Hagener Straße 51	1.200	0,0		6,83	98.400	2,3		1.120.000	
67	Finsterwalde	Ludwig-Erhard-Straße 5	11.072	0,0		3,61	480.000	5,8		5.000.000	
68	Jestetten	Schaffhauser Straße 8	1.296	0,0		10,51	163.518	6,9		2.040.000	
69	Glauchau	Schönburgstraße 40	1.153	0,0		8,58	118.800	2,0		1.200.000	
70	Zeulenroda	Heinrich-Wobst-Straße 2	5.632	0,0		3,55	240.000	6,5		2.580.000	
71	Berlin	Buddestraße 36	931	0,0		18,05	201.618	5,3		2.500.000	
72	Berlin	Blankenburger Straße 145	987	0,0		12,71	150.577	5,3		2.100.000	
73	Dierdorf	Königsberger Straße 12	1.391	0,0		8,79	146.685	6,3		1.870.000	
74	Weilheim	Lohgasse 4	1.824	0,0		4,83	105.717	2,8		800.000	
75	Seebach	Am Rötstein 3 / Dicelstraße 7	1.120	2,8		6,41	83.697	5,3		780.000	
76	Halberstadt	Breiter Weg 13	1.586	35,2		5,35	66.000	4,1		570.000	
77	Freiberg	Abraham-von-Schönburg-Straße 3	1.117	0,0		11,18	149.905	2,6		1.320.000	
78	Waldbröl	Kaiserstraße 36	938	0,0		6,30	70.935	2,3		330.000	
79	Leipzig	Maximilianallee 18-20	8.809	9,2		8,78	842.802	unbefristet		7.500.000	
80	Pfullingen	Römerstraße 166	5.840	0,0		3,39	237.916	4,3		2.630.000	
81	Torgelow	Pasewalker Straße 5-8	11.354	0,0		5,51	750.996	6,9		8.400.000	
82	Sassnitz	Gewerbepark 9	4.063	0,0		4,11	200.340	1,3		1.520.000	
83	Unterwellenborn	Kronacher Straße 1	8.487	0,0		5,11	520.000	5,3		5.000.000	
84	Angermünde	Rudolf-Breitscheid-Straße 27	4.562	5,5		6,12	316.427	1,8		4.300.000	
85	Niesky	Rothenburger Straße 23	900	0,0		8,42	90.936	13,5		1.190.000	
86	Elsterwerda	Lauchhammerstraße 60	34.745	0,0		4,29	1.790.538	6,8		25.300.000	
87	Werdau	Stiftstraße 6-8	39.405	5,1		5,14	2.308.412	4,2		21.400.000	
88	Weißwasser	Sachsendamm 32	12.254	1,3		6,80	987.904	4,5		12.000.000	
89	Bad Sachsa	Marktstraße 43-44	1.712	4,9		8,28	161.954	4,3		1.600.000	
90	Reinsdorf	Hof 13	1.408	0,0		5,30	89.622	7,2		1.124.277	
			517.824	9,6	14,6	6,32	35.483.548	5,2	4,60	410.974.277	271.338.000

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 den Geschäftsbericht 2016/2017 ist die DKR mit dem EPRA BPR Silver Award ausgezeichnet worden.



Für das Geschäftsjahr 2017/2018 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	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis	30.918,51	37.405,0
– Bewertungsergebnis	–16.336,81	–28.403,8
– Veräußerungsergebnis	0,0	–4,3
EPRA Earnings	14.581,70	8.996,9
EPRA Earnings per share, EUR	0,54	0,40

EPRA 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.

TEUR	2017/2018	2016/2017
Marktwert der Renditeliegenschaften	418.707,3	275.433,9
+ Transaktionskosten	30.161,0	21.109,7
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	448.868,3	296.543,7
Annualisierte Mieterlöse	35.483,6	24.835,0
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–7.096,7	–4.967,0
Annualisierte Nettomieterlöse	28.386,9	19.868,0
EPRA Nettoanfangsrendite	6,3 %	6,7 %

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	2017/2018	2016/2017
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	6.333,0	4.743,2
+ Personalaufwendungen	578,8	194,2
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.250,2	1.009,5
– Sonstige betriebliche Erträge	–50,1	–96,3
EPRA Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	8.112,1	5.850,5
– direkte Leerstandskosten	–766,3	–616,6*
EPRA Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	7.345,8	5.233,9*
Mieteinnahmen	28.601,3	19.248,9
EPRA Kostenquote A, %	28,4 %	30,4 %
EPRA Kostenquote B, %	25,7 %	27,2 %*

* Vorjahreszahl angepasst

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 Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerbers JKT Immobilien GmbH, Berlin.

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	774,6	998,1
Annualisierte Mieterlöse	35.483,6	24.835,0
EPRA Leerstandsquote	2,2 %	4,0 %

EPRA NAV/EPRA NNNAV

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 NNNAV hingegen stellt den kurzfristigen Substanzwert des Unternehmens unter

Aufdeckung stiller Reserven und Lasten ab und beinhaltet die kurzfristigen Bewertungseffekte aus Zinshedgings 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 NNNAV derzeit identisch.

- Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2018 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	209.762	154.736
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	27.236.313	24.760.285
EPRA NAV je Aktie, EUR	7,70	6,25

- Unter Berücksichtigung einer Wandlung der beiden Wandelanleihen stellt sich der EPRA NAV je Aktie (verwässert) am 30. September 2018 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	245.861	190.277
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (nach Ausübung der Wandlungsoptionen)	42.028.925	39.552.897
EPRA NAV je Aktie, EUR	5,85	4,81



Foto: Einkaufszentrum Erfurt
Gothaer Straße 22, 99094 Erfurt



Lagebericht

Deutsche Konsum REIT-AG

1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG	50	4. Vergütungsbericht	69
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	50	5. Abhängigkeitsbericht und Gesamtschätzung	72
1.2. Struktur und Steuerungssystem	51	6. Übernahmerelevante Angaben nach §289a Abs. 1 HGB	72
1.3. Forschung und Entwicklung	51	7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	74
2. Wirtschaftsbericht	52		
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	52		
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	52		
2.3. Geschäftsverlauf	53		
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	56		
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	61		
3.1. Chancen- und Risikobericht	61		
3.2. Prognosebericht	68		

Foto:
Fachmarktzentrum Südpassage Weißwasser
Sachsendamm 32, 02943 Weißwasser

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 2018 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 90 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 518.000 m² und einem Buchwert von EUR 419 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 derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 31 % der Aktien hält. Die DKR nutzt die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obocap, welches anteilig über eine Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die DKR ist nach §312 AktG, für den Zeitraum als Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA, zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

1.2. 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 deutsche Wirtschaft ist laut Statistischem Bundesamt (Destatis) weiterhin auf Wachstumskurs, wenn auch verhaltener. Im vierten Quartal 2017 war das Bruttoinlandsprodukt um 0,5 % und in den ersten beiden Quartalen 2018 noch einmal um 0,4 % bzw. um 0,5 % höher als in den Vorquartalen¹. Laut Bundesbank könnte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 2,0 % zulegen² und der Aufschwung in Deutschland dürfte nicht zuletzt aufgrund der anhaltend guten Binnenkonjunktur grundsätzlich intakt sein³. Konjunkturelle Unsicherheiten werden hingegen durch den globalen Handelsstreit, den Brexit, einen möglichen EU-Austritt Italiens sowie den Streit der EU um eine gemeinsame Asyl- und Flüchtlingspolitik hervorgerufen.

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor⁴.

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete laut einer Studie von JLL für den Zeitraum Januar bis September 2018 ein deutschlandweites

Transaktionsvolumen von EUR 42 Mrd.⁵ Dabei belegen Einzelhandelsimmobilien mit gut 20 % am Transaktionsvolumen nach Büroimmobilien (45 %) den zweiten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse.⁶ Der Fokus der Investoren im Einzelhandelssegment richtete sich laut JLL überwiegend auf Fachmarktprodukte mit Lebensmittel-Ankermietern, die sich bislang relativ unbeeindruckt von der Online-Konkurrenz zeigten.⁷

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

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

Die gute Performance der Handelsimmobilie basiert auf den Fundamentaldaten in Bezug auf Gesamtwirtschaft und Einzelhandel, so die Studie. Ein solides Wirtschaftswachstum, das steigende Beschäftigungsniveau in Deutschland sowie Zuwächse beim verfügbaren Einkommen führten allein im Jahr 2017 zu einem Anstieg der privaten Konsumausgaben von 3,6 %.¹⁰ Aus diesen Gründen gilt Deutschland für global agierende Immobilieninvestoren als sicherer und stabiler Investitionsstandort. Zudem besitzt

Deutschland eine Vielzahl an großen Investmentmärkten und prosperierenden B-Standorten¹¹, so dass letztere ebenso wie Regionalzentren mit günstigen Renditeprofilen weiterhin einen Großteil der Investitionen auf sich ziehen konnten.¹² Im Jahr 2017 wurden EUR 11,5 Mrd. oder rund 82 % außerhalb der Top-Städte investiert. Nahezu die Hälfte aller Investments in Höhe von EUR 5,5 Mrd. (48%) entfiel hierbei auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Diese Entwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 2018 fort.¹³

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

Der deutsche Immobilien-AG-Sektor habe, laut des Informationsdienstleisters zum deutschen Gewerbeimmobilienmarkt Thomas Daily, in Euro gemessen inzwischen einen höheren Börsenwert als der britische. Die im „FTSE Epra/Nareit Developed Europe Index“ erfassten 13 deutschen Aktiengesellschaften kommen hierbei auf eine Marktkapitalisierung von EUR 63,5 Mrd., die 40 britischen auf EUR 62,1 Mrd. Insgesamt erfasst der Index 104 Unternehmen in 13 europäischen Ländern mit einer Marktkapitalisierung von EUR 233 Mrd. Einzelhandelssegment-AGs in den 13 Ländern summieren sich dabei auf einen Börsenwert in Höhe von EUR 45,4 Mrd. Euro.¹⁵

2.3. Geschäftsverlauf

Portfolio durch Zukäufe deutlich gewachsen

Im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 28 erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit umfasst das am 30. September 2018

bilanzierte Immobilienportfolio 90 Objekte und wird mit TEUR 418.707 bilanziert.

Positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2018 durch einen unabhängigen und externen Bewertungsgutachter ergibt sich eine Aufwertung der bilanzierten Immobilien um insgesamt rund TEUR 16.337 bzw. rund 6%.

Die wesentlichen Wertsteigerungen verzeichnen dabei die Bestandsobjekte Domcenter Greifswald (+91%), Kolumbuspassage Rostock (+45%) sowie das Nahversorgungszentrum in Rüdersdorf bei Berlin (+33%). Die Wertsteigerungen spiegeln somit einerseits die gestiegene Gesamtmarktnachfrage in der Nische der DKR wider und zeigen andererseits die Werterhöhungen aus Revitalisierungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerstandsreduzierungen sowie Mietvertragsverlängerungen.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

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

Darüber hinaus hat sich der Free Float (gemäß der Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gem. WpHG) durch die Kapitalerhöhung von 43 % am 30. September 2017 auf 44 % am 30. September 2018 leicht erhöht und die Marktkapitalisierung ist auf über EUR 300 Mio.

1 Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 24. August 2018.

2 Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Juni 2018, Seite 13.

3 Quelle: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht September 2018, Seite 5.

4 Quelle: www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 18. Oktober 2018.

5 Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2018, Seite 2.

6 Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick, ebd., Seite 3.

7 Quelle: JLL. Investmentmarktüberblick, ebd., Seite 5.

8 Quelle: JLL. Einzelhandelsmarktüberblick, Deutschland, 3. Quartal 2018, Seite 2.

9 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019. 13. Ausgabe, Seite 6.

10 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, ebd., Seite 6.

11 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, ebd., Seite 68–69.

12 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, ebd., Seite 73.

13 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, ebd., Seite 73.

14 Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, ebd., Seite 78.

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

gestiegen. Auch die Investorenbasis, die von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie geprägt ist, hat sich hierdurch erweitert.

Emission einer Unternehmensanleihe und Erhalt eines Emittenten-Ratings

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

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

Aufnahme neuer Darlehensfinanzierungen sowie Refinanzierung von Altdarlehen

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

- Mit Auszahlung am 30. November 2017 wurde eine offene Darlehenstranche bei der Berliner Sparkasse über TEUR 1.300 gezogen,
- mit Auszahlung am 8. Februar 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 6.000 zu 2,25% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 15. April 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 2.800 zu 2,0% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 23. April 2018 bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 zu 1,85% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung vom 23. April 2018 bei der Stadtparkasse Düsseldorf über TEUR 11.000 zu 1,93% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 8 Jahren,
- mit Auszahlung vom 27. April 2018 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden über TEUR 17.000 zu 2,07% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung sowie einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 29. Mai 2018 bei der Landesbank Hessen Thüringen (Helaba) über TEUR 37.000 zu 1,77% Zinsen, 1% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren, welches der Refinanzierung eines kurzfristigen Darlehens über EUR 16,8 Mio. diente,
- mit Auszahlung am 4. Juni 2018 bei der Sparkasse Gera-Greiz über TEUR 3.000 zu 1,25% Zinsen, 8,03% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 27. Juni 2018 bei der Sparkasse Vorpommern über TEUR 5.000 zu 2,00% Zinsen, 4,00% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 28. August 2018 bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) über TEUR 29.868 zu 1,79% Zinsen, 1,25% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 4,5 Jahren, welches der Refinanzierung des kurzfristig ausstehenden Darlehens bei der Sachsenbank über EUR 11,4 Mio. sowie der Finanzierung weiterer Ankäufe diente.

Verlängerung der ausstehenden Wandelanleihen bei gleichzeitiger Reduzierung des Coupons

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

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

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

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

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

2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 172.258,4 auf TEUR 452.932,9 (30.09.2017: TEUR 280.674,5). Dies ergab sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie aus dem Bewertungsgewinn aufgrund des aktuellen Bewertungsgutachtens. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. September 2018 mit TEUR 418.707,3 bilanziert (30.09.2017: TEUR 275.433,9).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 55.026,4 auf TEUR 209.762,4 (30.09.2017: TEUR 154.736,0). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 7. Dezember 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung in Höhe von netto TEUR 24.760,3. Weiterhin wirkt sich das positive Jahresergebnis in Höhe von TEUR 30.918,5 eigenkapitalerhöhend aus.

- Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2018 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	209.762,4	154.736,0
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	27.236.313	24.760.285
EPRA NAV je Aktie, EUR	7,70	6,25

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf TEUR 155.223,0 erhöht (30.09.2017: TEUR 72.363,1). Weiterhin ergab sich ein Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus der Herausgabe der Unternehmensanleihe in Höhe von nominal TEUR 40.000. Die Finanzverbindlichkeiten

gegenüber anderen Kreditgebern betrug durch die Inanspruchnahme der Kreditlinie bei der Obotritia Capital KGaA TEUR 116,2 TEUR (30.09.2017: TEUR 10.819,1). Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten auf TEUR 231.596,5 (30.09.2017: TEUR 118.723,2).

- Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2018 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.223,0	72.363,1
Wandelschuldverschreibungen	36.098,9	35.541,0
Unternehmensanleihe	40.158,4	0,0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	116,2	10.819,0
Summe Verbindlichkeiten	231.596,4	118.723
abzüglich Flüssige Mittel	-140,6	-1.160,5
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-7.425,4	0,0
Nettoverschuldung	224.030,4	117.562,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	418.707,3	275.433,9
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	18.518,5	413,1
Summe Renditeliegenschaften	437.225,8	275.847,1
Net-LTV	51,2 %	42,6 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.520,4	11.983,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-146.939,2	-83.240,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	131.398,8	62.083,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.020,0	-9.174,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.160,5	10.334,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	140,5	1.160,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 14.520,4 (Vorjahr: TEUR 11.983,7). 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 -146.939,2 (Vorjahr: TEUR -83.240,8) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Renditeliegenschaften von TEUR -140.447,2 (Vorjahr: TEUR -83.249,1).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 131.398,8 (Vorjahr: TEUR 62.083,0) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 115.968,0 (Vorjahr: TEUR 44.019,1) sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe von TEUR 40.000,0 (Vorjahr: TEUR 0,0), denen die Auszahlung für die Tilgung von Krediten von TEUR 43.315,8 (Vorjahr: TEUR 15.928,1) gegenüberstehen.

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

Ertragslage

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

TEUR	2017/2018	2016/2017
Vermietungsergebnis	22.268,3	14.505,7
Veräußerungsergebnis	0,0	4,3
Sonstige betriebliche Erträge	50,2	96,4
Bewertungsergebnis	16.336,8	28.403,8
Betriebliche Aufwendungen	-2.756,2	-1.333,8
EBIT	35.899,1	41.676,4
Finanzergebnis	-4.971,7	-4.253,8
EBT	30.927,4	37.422,6
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-8,8	-17,6
Periodenergebnis	30.918,5	37.405,0

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse um TEUR 9.352,4 auf TEUR 28.601,3 (2016/2017: TEUR 19.248,9). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. Juni 2018 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die anzie-

hende 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 Einmal-effekte ergibt sich insgesamt ein leichter Anstieg der internen Verwaltungskosten (ohne externe Property- und Assetmanagementgebühren).

• Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Personalaufwendungen	-579	-194
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.919	-1.009
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	669	20
Bereinigte Verwaltungskosten	-1.829	-1.183
Mieterlöse	28.601	19.249
Verwaltungskostenquote	6,4%	6,1%

In Summe ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR -5.777,3 auf TEUR 35.899,1 (2016/2017: TEUR 41.676,4), welches im Wesentlichen aus dem geringeren 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 betreffen Altjahre.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresüberschuss von TEUR 30.918,5 (2016/2017: TEUR 37.405,0) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis	30.918,5	37.405,0
Bereinigung der Ertragsteuern	8,5	0,0
Bereinigung der Abschreibungen	1,3	0,9
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-16.336,8	-28.403,8
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0,0	-4,3
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	557,5	525,9
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	1.497,5	735,9
FFO	16.646,5	10.259,6
- Capex	-8.219,3	-2.287,7
aFFO	8.427,3	7.971,9

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 2017/2018 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Refinanzierungsnebenkosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (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 0,62 (2016/2017: EUR 0,46) sowie ein aFFO von EUR 0,31 je Aktie (2016/2017: EUR 0,35).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

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

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

Gleiches gilt für die Finanzierungsseite, wo durch die Aufnahme neuer Darlehen und die Refinanzierung auslaufender Altdarlehen zu deutlich besseren Finanzierungsbedingungen, der Emission einer besicherten Unternehmensanleihe und der Verbesserung der Konditionen der bestehenden Wandelanleihen eine deutliche Reduzierung der Fremdkapitalkosten erreicht werden konnte. Gleichzeitig wurde bei der Darlehensneuaufnahme die LTV-Prognose des Vorjahres von maximal 55 % eingehalten.

Insgesamt ergibt sich ein FFO von EUR 16,6 Mio., der auch der Mindestprognose des Vorjahres von EUR 16 Mio. entspricht. Weiterhin wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 6,1 Mio. erzielt. Auf dieser Basis wird der Vorstand der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,20 je Aktie unterbreiten, der der Vorjahresprognose entspricht.

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

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag 9,6 % (30.09.2017: 14,6%) und hat sich vor allem durch den Leerstandsabbau bei den Objekten Domcenter Greifswald, Güstrow sowie der Akquisition von Objekten mit geringeren Leerständen verringert. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,2 Jahre (30.09.2017: 4,6 Jahre).

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 Risikomanagement-

systems 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 Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, sodass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

c Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

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

Weiterhin sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen Veränderungen unterworfen. So erproben große Lebensmitteleinzelhändler und Onlinehandelsplattformen derzeit Lebensmittellieferdienste in Großstädten. Sollte sich dieser Trend mittel- bis langfristig auch in den regionalen Standorten der DKR vollkommen durchsetzen, besteht die Gefahr, dass Mietverträge hier nicht verlängert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken aktuell insgesamt als gering ein, da die deutsche Lebensmittelbranche derzeit boomt und weiter expandiert, was sich konkret auch in der Verlängerung einer Vielzahl von Mietverträgen bei der DKR gezeigt hat. Weiterhin sehen wir auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, die sich noch in den Ursprüngen der Entwicklung befinden und im Moment weder profitabel noch ökologisch ausgereift sind. Zudem sind diese Services an den Investitionsstandorten der DKR nicht vorhanden und werden dies voraussichtlich auf absehbare Zeit auch nicht.

d Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes
Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von den Immobiliengesellschaften aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

2. Unternehmensspezifische Risiken

a Risiken aufgrund der Nutzung der IT

Die DKR nutzt alle gängigen und modernen IT-Anwendungen und wird hier durch 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 Datenschutzbeauftragten berufen, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

b Personalrisiken

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

c Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

Weiterhin bestehen verschiedene Risiken im Hinblick auf die Unternehmensliquidität. Diese können sich zum einen als Folge möglicher Mietausfälle ergeben. Darüber hinaus können sich im Einzelfall negative Liquiditätsauswirkungen ergeben, wenn Mietverträge nicht verlängert werden können und dadurch Leerstand entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

Um Mietausfälle zu vermeiden, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Weiterhin wird den Liquiditätsrisiken durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente begegnet, die sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich laufende Geschäftsvorgänge mit den Plandaten spiegeln. Es erfolgt ein regelmäßiges Liquiditätsreporting und ein Liquiditätsforecast an den

Vorstand. Zudem wird im Rahmen eines Bankenreportings ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DKR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven Zinsfestschreibungen. Der direkte Einfluss von Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf den Erfolg des Unternehmens über die Veränderungen der Cashflows ist relativ gering im Vergleich zu den möglichen mittelbaren Effekten aus Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus auf die Immobiliennachfrage.

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

d 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 bankenkongformen 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 Gesamtportfoliperspektive verringern. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken

für die jeweiligen Standorte wird mit den unter **a** beschriebenen Maßnahmen begegnet.

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diese Risiken werden durch ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften und leistungsstarken Versicherungsgesellschaften begegnet.

c Vermietungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die von der DKR erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet, welches zunächst eine permanente Analyse des Vermietungsmarkts und der Mieterbedürfnisse einschließt. Weiterhin zählen dazu ein professionelles Vermietungsmanagement sowie laufende Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte sicherstellen.

d Baurisiko

Soweit bauliche Maßnahmen an den Objekten erforderlich sind, besteht das Risiko, dass die Baukosten die Sollwerte erheblich übersteigen. Diesem Risiko wird durch eine detaillierte Planung der Baukosten und deren straffe Überwachung begegnet.

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen

einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem bei der DKR wurde mit dem Ziel implementiert, durch die Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit im Hinblick auf einen vollständigen und richtigen Jahresabschluss zu gewährleisten.

Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft von ihren beauftragten Dienstleistern nach ihren Vorgaben Objekt- und Portfolioinformationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und gegebenenfalls von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem der DKR zielt darauf ab, das Risiko wesentlicher Fehler oder nicht sachgerechter Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermindern. Dazu werden die zugrundeliegenden Daten regelmäßig analytisch anhand von Erwartungswerten gespiegelt. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft beauftragte Dienstleister wird insofern eng und fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrech-

nungen, 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 kapazitiven Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DKR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen, soziale Einflüsse und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse könnten negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung der DKR beeinträchtigen.

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Ereignisse und damit verbundene Risikoerhöhungen ergeben haben.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

Weiterhin erwartet der Vorstand, dass die DKR zunehmend als verlässlicher und langfristig orientierter Immobilienpartner des Einzelhandels wahrgenommen wird und sich dadurch sowohl bessere Chancen zur Verlängerung von Mietverträgen als auch Akquisitionsmöglichkeiten für weitere Immobilien ergeben werden. Auch durch die zunehmende Präsenz der DKR auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zukünftig eine breitere Nachfrage nach DKR-Aktien.

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der DKR beruhen auf den Einschätzungen des Vorstands. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen zukunftsbezogene Aussagen jedoch ein Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

Prognose für das Geschäftsjahr 2018/2019

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

Auf Basis der aktuellen Planung geht der Vorstand davon aus, im Geschäftsjahr 2018/2019 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 38 Mio. bis EUR 42 Mio. sowie damit korrespondierend einen wesentlichen Anstieg des FFO zu erreichen.

4. Vergütungsbericht

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

- Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 30,0 (2016/2017: TEUR 27,5) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

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

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der DKR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung in bar, die sich an kurzfristigen und langfristigen Zielen orientiert. Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti ist von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhält eine pauschale Jahresvergütung von TEUR 72. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände einen Dienstwagen, der als geldwerter Vorteil versteuert

wird. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

Für die variable Vergütung wurde für das Geschäftsjahr 2017/2018 ein Vergütungssystem eingeführt, welches sich an operativen Zielen orientiert und das grundlegend auf einem festen Berechnungsschema basiert, welches kurz- und langfristige Komponenten beinhaltet. Nur in Ausnahmefällen kann der Aufsichtsrat im Hinblick auf besondere Situationen und/oder besondere Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds etwas Abweichendes beschließen. Der Aufsichtsrat kann bei außergewöhnlichen Entwicklungen auch die Gewichtung einzelner Kriterien verändern. Im Falle des regulären Ausscheidens eines Vorstands hat dieser Anspruch auf Auszahlung der dann noch nicht ausgezahlten variablen Vergütungsbestandteile.

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

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine variable Vergütung von TEUR 100 je Vorstandsmitglied festgelegt.

Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 150 („Cap“).

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

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

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

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

Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2017/2018 zeitweise ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DKR, für die Zeit in der die DKR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen war, für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Obotritia Capital KGaA oder mit ihr verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

6. Übernahmerelevante Angaben

nach § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 27.236.313 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte

Kein Aktionär darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte direkt halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Für den Fall der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze hat der betroffene Aktionär innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Vorstand die Reduzierung seiner direkten Beteiligung in geeigneter Form nachzuweisen. Ein fortgesetzter Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze kann laut Satzung zu einer entschädigungslosen Übertragung der über die Höchstbeteiligungsgrenze hinausgehenden Aktien oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung dieser Aktien führen. Zum Bilanzstichtag hält kein Aktionär 10% oder mehr der Stimmrechte.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. März 2018, eingetragen im Handelsregister am 5. April 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 7. März 2023 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrates für bestimmte Fälle auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 8. März 2018 ermächtigt, bis zum 7. März 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von 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 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

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

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

Rückkauf eigener Aktien

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

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

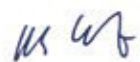
Die Bestimmung der Anzahl sowie die Bestellung der ordentlichen Vorstandsmitglieder und der stellvertretenden Vorstandsmitglieder, der Abschluss der Anstellungsverträge und der Widerruf der Bestellung erfolgen durch den Aufsichtsrat.

7. Erklärung zur Unternehmensführung


gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 3. Dezember 2018 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-konsum.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance zugänglich gemacht.

Broderstorf, 5. Dezember 2018
Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti
CEO



Alexander Kroth
CIO



Christian Hellmuth
CFO



Jahresabschluss



Bilanz	78
Gesamtergebnisrechnung	79
Kapitalflussrechnung	80
Eigenkapitalveränderungsrechnung	81

Foto: Fachmarktzentrum Löwenpark Leipzig
Merseburger Straße 255-263, 04178 Leipzig

Bilanz

zum 30.09.2018

TEUR	Anhang	30.09.18	30.09.17
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1	418.707,3	275.433,9
Immaterielle Vermögenswerte		2,0	2,9
Sachanlagen	2.3	3,8	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.6	18.518,5	413,1
		437.231,6	275.849,9
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.5	772,4	222,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.4	0,1	113,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.6	14.788,3	3.328,1
Zahlungsmittel	2.7	140,5	1.160,5
		15.701,3	4.824,6
Summe Aktiva		452.932,9	280.674,5
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.8	27.236,3	24.760,3
Kapitalrücklage		94.164,9	72.533,0
Andere Rücklagen		855,7	855,7
Bilanzgewinn		87.505,5	56.587,0
		209.762,4	154.736,0
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.9	146.709,3	40.891,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.11	36.098,9	35.541,0
Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe	2.10	40.158,4	0,0
Sonstige Rückstellungen	2.13	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.14	7.863,0	4.166,0
		230.833,1	80.601,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.9	8.513,7	31.471,8
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.12	116,2	10.819,1
Sonstige Rückstellungen	2.13	2.043,2	1.655,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	1.023,4	1.117,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14	640,9	273,0
		12.337,5	45.336,7
Summe Passiva		452.932,9	280.674,5

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.17 30.09.18	01.10.16 30.09.17
Mieterlöse	3.1	28.601,3	19.248,9
Vermietungsaufwendungen	3.1	-6.333,0	-4.743,2
Vermietungsergebnis		22.268,3	14.505,8
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		30,0	8,3
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-30,0	-4,0
Veräußerungsergebnis		0,0	4,3
Sonstige betriebliche Erträge	3.2	50,2	96,3
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		16.336,8	28.403,8
Rohergebnis		38.655,3	43.010,2
Personalaufwand	3.4	-578,9	-194,2
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-1,3	-0,9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.5	-256,7	-129,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-1.919,3	-1.009,5
Betriebliche Aufwendungen		-2.756,2	-1.333,7
EBIT		35.899,1	41.676,5
Zinsertrag		575,0	443,0
Zinsaufwand	3.7	-5.546,7	-4.696,8
Finanzergebnis	3.7	-4.971,7	-4.253,8
EBT		30.927,4	37.422,6
Ertragsteuern	3.8	-8,5	0,0
Sonstige Steuern		-0,4	-17,6
Periodenergebnis		30.918,5	37.405,0
Periodengesamtergebnis		30.918,5	37.405,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)	3.9		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,15	1,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,80	1,06

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	1.10.17 30.09.18	1.10.16 30.09.17
Jahresergebnis		30.918,5	37.405,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.7	4.971,7	4.253,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		1,3	0,9
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.5	256,7	129,2
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	3.3	-16.336,8	-28.403,8
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0,0	-4,3
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	2.13	387,7	825,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	2.4	8,5	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern	2.4	0,0	0,0
+ Erhaltene Ertragsteuern		104,8	2,0
- Gezahlte Ertragsteuern		0,0	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.5, 2.6	-5.174,0	-1.894,1
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.15	-618,1	-330,7
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		14.520,3	11.983,8
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		30,0	8,3
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	2.1	-140.447,2	-83.249,1
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-4,3	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		-7.382,9	0,0
+ Erhaltene Zinsen		865,1	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-146.939,2	-83.240,9
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.8	2.476,0	4.653,3
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	2.8	22.284,3	34.899,6
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	2.8	-652,4	-1.253,3
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe		40.000,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		-83,9	0,0



+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.9, 2.12	115.968,0	44.019,1
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-600,9	-451,6
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.9, 2.12	-43.315,8	-15.928,1
- Gezahlte Zinsen		-4.676,5	-3.856,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		131.389,8	62.083,0
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-1.020,1	-9.174,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.7	1.160,5	10.334,6
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.7	140,4	1.160,5

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016		18.447,0	45.786,9	855,7	13.941,7	79.031,3
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	37.405,0	37.405,0
Barkapitalerhöhungen/-minderungen		4.653,3	34.899,6	0,0	0,0	39.552,9
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen		0,0	-5.240,3	0,0	5.240,3	0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		0,0	-1.253,3	0,0	0,0	-1.253,3
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe		1.660,0	-1.660,0	0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2017	2.8	24.760,3	72.533,0	855,7	56.587,0	154.736,0
Stand 01.10.2017		24.760,3	72.533,0	855,7	56.587,0	154.736,0
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	30.918,5	30.918,5
Barkapitalerhöhungen/-minderungen		2.476,0	22.284,3	0,0	0,0	24.760,3
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		0,0	-652,4	0,0	0,0	-652,4
Stand 30.09.2018	2.8	27.236,3	94.164,9	855,7	87.505,5	209.762,4

Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

1. Allgemeine Angaben	84	2.7. Liquide Mittel	99	3.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen	105	6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	119
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	84	2.8. Eigenkapital	99	3.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	106	6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	120
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	84	2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100	3.7. Zinsergebnis	107	6.4. Aufsichtsrat und Management	122
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	85	2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	101	3.8. Sonstige Steuern	107	6.5. Konzernabschluss	124
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2017/2018	86	2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	101	3.9. Ergebnis je Aktie	108	6.6. Honorar des Abschlussprüfers	124
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	89	2.12. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	102	4. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung	109	6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	124
2. Erläuterungen zur Bilanz	93	2.13. Sonstige Rückstellungen	102	5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert	110	6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	125
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	93	2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	103	5.1. Finanzrisikomanagement	110		
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	96	2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103	5.2. Kapitalsteuerung	114		
2.3. Sachanlagen	96	3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	104	5.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	115		
2.4. Steuern und Latente Steuern	96	3.1. Vermietungsergebnis	104	6. Sonstige Angaben	118		
2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97	3.2. Sonstige betriebliche Erträge	104	6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse	118		
2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	98	3.3. Bewertungsergebnis der Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	104				
		3.4. Personalaufwand	105				

Foto: Fachmarktzentrum/Baumarkt
Elstercenter Elsterwerda
Lauchhammerstraße 60, 04910 Elsterwerda

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 Bestandshalter 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 2018 wurde am 05. Dezember 2018 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 17. Dezember 2018 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2018 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 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 geringerem 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 28.631,3 (Vorjahr: TEUR 19.248,9). Auf den größten Kunden entfielen in 2017/2018 Umsatzerlöse von TEUR 1.894,0 (Vorjahr: TEUR 2.833,0). Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden Sie 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 Operatingleasing einzustufen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Note 6.2 enthalten.

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 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 418.707,3 (Vorjahr: TEUR 275.433,9).

- 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. 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, beträgt zum Stichtag TEUR 772,4 (Vorjahr: TEUR 706,7) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.

- 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 Bilanzierung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 2.046,7 (Vorjahr: TEUR 1.659,0).

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2017/2018

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.

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
06.11.2017	Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017	Keine
06.11.2017	Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeinitiative	01.01.2017	Keine

Alle verpflichtend anzuwendenden neuen Standards haben keine Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2017/2018 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
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
22.11.2016	IFRS 9	Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2018	Keine wesentlichen
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
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
31.10.2017	Klarstellung zu IFRS 15 (2016)	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018	Keine
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 40	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	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

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

Der IFRS 9 „Finanzinstrumente“ löst den bisherigen Standard IAS 39 ab und regelt die Klassifikation der Finanzinstrumente neu. Zukünftig ergibt sich die Klassifizierung demnach in Abhängigkeit vom Geschäftsmodell. Zudem werden sich im Bereich des Hedge Accountings Änderungen hinsichtlich der bisher starren Designation von Finanzinstrumenten ergeben. Aufgrund der simplen Struktur der Finanzinstrumente der DKR werden hieraus jedoch keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Zudem sind nach dem IFRS 9 zu erwartende Verluste auf bestimmte Vermögenswerte bereits vorwegzunehmen und zu bilanzieren. Daraus könnte sich ein zusätzlicher Wertberichtigungsaufwand ergeben, der bei Erstanwendung erfolgsneutral in eine Gewinnrücklage einzustellen ist.

Der IFRS 15 („Erlöse aus Verträgen mit Kunden“) ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards ist die Vereinheitlichung des Modells für die Umsatzrealisierung in einem Standard.

Die Analyse der Kundenverträge im Rahmen der Einführung des IFRS 15 bei der Gesellschaft hat vorerst auch unter Einbeziehung 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 Bewirtschaftungsaufwendungen werden daher als Aufwendungen innerhalb des Vermietungsergebnisses ausgewiesen. Die Nettomieteinnahmen bleiben davon unberührt.

Aufgrund der Ausweisänderung würden sich die Umsatzerlöse, korrespondierend die Aufwendungen aus Vermietung, gegenüber der bis zum 30. September 2018 angewendeten Darstellung für das Geschäftsjahr 2017/2018 um bis zu Mio. EUR 3,2 erhöhen. Die Ausweisänderung hat keine Auswirkungen auf die finanziellen Steuerungsgrößen der DKR.

Der IFRS 16 wird die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu regeln und den bisherigen Standard IAS 17 ablösen. Kern der Neuregelung ist, dass zukünftig alle Leasingverhältnisse in Form von abzuschreibenden 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 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.

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

Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden bei der DKR die Renditeimmobilien, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 nicht vorgenommen.

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 Erstabibilanzierung 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. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Nach den Regelungen des IFRS 13 ist bei der Bewertung von Renditeimmobilien 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.

Renditeimmobilien 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.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzel 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.

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.

Finanzielle Vermögenswerte

Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden klassifiziert als

- Kredite und Forderungen (LaR) oder als
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afs).

Die Deutsche Konsum hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen.

Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Gesellschaft legt die Kategorisierung

ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht. Die in der Bilanz der Gesellschaft erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung sind im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte, finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder Insolvenz sowie bereits notwendige Zugeständnisse.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich im Wesentlichen Beteiligungen oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen.

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.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen den Kassenbestand sowie kurzfristige und verfügbare Bankguthaben.

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 Ertragsteuervorteile, 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 Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

Finanzielle 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 Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

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.

Ertragserfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an die Gesellschaft fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Betriebskostenabrechnung mit den Mietern.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

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 liegt 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 2017/2018 erfolgten die Eigentumsübergänge von 28 erworbenen Renditeliegenschaften. Damit umfasst das am 30. September 2018 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 90 Objekte mit einem

beizulegenden Wert von TEUR 410.974,3 zuzüglich der als Finance Lease bilanzierten Erbbaurechte (TEUR 7.733,0).

• Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Anfangsbestand zum 1.10.VJ	275.433,9	147.822,5
+ Immobilien Ankäufe	115.001,5	96.050,8
+ Aktivierung Leasingobjekte (Finance Leases)	3.760,3	717,9
+ Neubaukosten	0,0	0,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.174,8	2.438,9
+ Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung	16.336,8	28.403,8
Endbestand zum Stichtag	418.707,3	275.433,9

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 282.510,0 (30.09.2017: TEUR 175.434,9) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30.09.2018 TEUR 7.733,0 (30.09.2017: TEUR 4.095,9). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30.09.2018 TEUR 7.914,6 (30.09.2017: TEUR 4.189,9).

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

TEUR	2017/2018	2016/2017
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	16.336,8	28.403,8
Mieterlöse	28.601,3	19.248,9
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-6.333,0	-4.743,2
Gesamt	38.605,1	42.909,5

Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen erfolgt auf den Bewertungsstichtag 30. Juni 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 Ankaufsobjekte 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, objektspezifischen 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 (Terminal Value) 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 abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potentiellen Veräußerungswert 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 zuzüglich Nebenkosten ermittelt worden.

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

Bewertungsparameter	Geschäftsjahr	
	2017/2018	2016/2017
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	0,0% bis 2,5%	0,0% bis 1,0%
Instandhaltungskosten p. a. (EUR / m ²)	4,33 bis 11,82	5,25 bis 11,20
Nicht umlagefähige Betriebskosten p. a. (EUR / m ²)	0,00 bis 12,00	0,00 bis 18,00
Verwaltungskosten p. a. (% vom Jahresrohertrag)	0,95 bis 4,78	0,95 bis 5,33
Diskontierungszinssatz (%)	3,00 bis 9,00	1,35 bis 9,25
Kapitalisierungszinssatz (%)	5,50 bis 16,00	5,00 bis 17,00

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

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gut-

achter 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:

EUR Mio.	30.09.2018		30.09.2017	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1%	-1%	+1%	-1%
Fair Value der Renditeliegenschaften	-52,7	+66,0	-33,3	+42,8

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

Der DKR stehen am 30.09.2018 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern feststehende künftige Mindestleasingzahlungen (Operating-Leasingverhältnisse) in Höhe von TEUR 298.055,5 (30.09.2017: TEUR 115.104,9) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2018	298.055,5	34.044,4	23.136,0	240.875,1
Mindestleasingzahlungen 30.09.2017	115.104,9	24.875,2	57.667,2	32.562,5

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. Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

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 3,8, Vorjahr: TEUR 0,0) umfasst im Wesentlichen das im Geschäftsjahr miterworbene Inventar für die Bewirtschaftung des Objekts in Weißwasser. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 10 Jahren. Die Abschreibung (TEUR 0,5, Vorjahr: TEUR 0,0) 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.

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	2017/2018	2016/2017
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-8,5	0,0
Latente Steuern	0,0	0,0
Gesamt	-8,5	0,0

2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Forderungen aus Vermietung	772,4	222,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	772,4	222,6

• Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Stand per 01.10.VJ	484,1	354,9
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	256,7	129,2
Endbestand zum Stichtag	740,8	484,1

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) in Höhe von TEUR 256,7 ergebniswirksam zugeführt (2016/2017: TEUR 129,2). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Im Geschäftsjahr wurde die Beurteilung der Wertminderung aufgrund der Verfeinerung der Altersstruktur effektiver abgestuft. Hieraus ergibt sich eine um TEUR 87,4 geringere Abwertung der Forderungen.

Dabei wurden erstmalig neue Wertberichtigungskriterien nach den Regeln des IFRS 9 zugrunde gelegt. Demnach werden nunmehr einheitlich Wertberichtigungen in folgenden Fälligkeitsbändern vorgenommen:

Fälligkeit der Forderung	bis 30 Tage	über 30 Tage bis 60 Tage	über 60 Tage bis 180 Tage	über 180 Tage bis 360 Tage	mehr als 360 Tage
Pauschale Wertberichtigung	0%	25%	50%	75%	100%
Wertberichtigung in TEUR	0,0	45,0	44,5	526,3	125,0

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen geleistete Anzahlungen auf erworbene Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 18.518,5 (2016/2017: TEUR 413,1), bei denen der Nutzen- und

Lastenwechsel noch nicht erfolgt ist. Sie werden den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, da sie zur langfristigen Bilanzposition Investment Properties (Renditeimmobilien) gehören.

• Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshelf	7.425,6	-
Treuhandkonten	2.755,0	479,2
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	1.930,9	767,6
Pfandguthaben	1.328,3	899,9
Forderungen aus Doppelzahlungen	0,0	0,0
Umsatzsteuerforderungen	520,8	845,9
Erwerberabrechnung	337,5	0,0
Mieterkautionen	330,9	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	290,1
Übrige	159,3	45,4
Gesamt	14.788,4	3.328,1

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat die DKR erstmal überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen investiert, die über das Fintech Creditshelf AG, Frankfurt, vermittelt werden. Die Darlehen haben Laufzeiten von bis zu zwei Jahren und werden zwischen 6,89% und 13,5% p. a. abzüglich einer Gebühr von 1% auf den Darlehensbetrag verzinst. Die Darlehen sind jedoch jederzeit kurzfristig wieder veräußerbar, wodurch diese Mittel der DKR auch kurzfristig zur Verfügung stehen.

2.7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. In den Flüssigen Mitteln sind Kautionsgelder in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 75,0) enthalten, denen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüberstehen. 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. Eigenkapital

2.8.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR beträgt zum 30. September 2018 TEUR 27.236,3 (2016/2017: TEUR 24.760,3) und ist eingeteilt in 27.236.313 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Mit bezugsrechtsloser Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2017 (Handelsregistereintragung) hat die Deutsche Konsum das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.476.028,00 auf EUR 27.236.313,00 erhöht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. März 2018, eingetragen im Handelsregister am 5. April 2018, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 7. März 2023 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrates für bestimmte Fälle auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

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

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

Wandlungsrechten aus den vorgenannten Wandlungsschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird.

Das Bedingte Kapital II beträgt EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II), der Vorstand wurde hierfür auf der Hauptversammlung vom 9. März 2017 ermächtigt.

2.8.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 72.533,0 zu Geschäftsjahresbeginn um TEUR 21.631,9 auf TEUR 94.164,9 zum Geschäftsjahresende.

Die Erhöhung resultiert aus der Barkapitalerhöhung vom 8. Dezember 2017.

2.8.3. Andere Rücklagen

• Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7
Gesamt	855,7	855,7

2.8.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand plant auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von

0,20 je Aktie für das Geschäftsjahr 2017/2018 sowie den Vortrag des restlichen Bilanzgewinns auf neue Rechnung. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Langfristig	146.709,3	40.891,3
Kurzfristig	8.513,7	31.471,8
Summe	155.223,0	72.363,1
davon besichert	155.223,0	72.363,1

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.

2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen in TEUR	30.09.2018		30.09.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (nominal), 1,8% Coupon p. a.	40.158,4	0,0	0,0	0,0

Am 31. Mai 2018 hat die Gesellschaft eine Anleihe von 400 Stück mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen

beträgt TEUR 40.000,0. Die Schuldverschreibung wird mit 1,8% p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 31. Mai 2024. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 31. Mai.

2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 5% Coupon p. a.	29.590,9	29.337,6
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1% Coupon p. a.	6.508,0	6.203,4
Summe	36.098,9	35.541,0

Mit Vereinbarung vom 26. September 2018 haben sich DKR und die Wandelanleihegläubigerin auf eine Anpassung der Anleihebedingungen geeinigt. Demnach wurde die Laufzeit der beiden Anleihen jeweils um fünf Jahre bis zum 30. Januar 2025 verlängert und der Coupon der Wandelanleihe I von 5,0% auf 1,35% reduziert. Weiterhin wurden die Wandlungspreise bei Wandelanleihe I um 7% auf

EUR 4,09 je Aktie und bei Wandelanleihe II um 5% auf EUR 1,06 je Aktie erhöht. Die Reduzierung des Coupons der Wandelanleihe I tritt mit Wirkung ab dem 1. November 2018 in Kraft.

Beide Wandelanleihen sind in vollem Umfang als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.12. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus Darlehen der Obotritia Capital KGaA und von nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die

einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur Zinsen für ausstehende Beträge an.

Es bestehen Darlehen gegenüber der Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 116,2 (30.09.2017: TEUR 10.819,1).

2.13. Sonstige Rückstellungen

• Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2018
Archivierung	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	147,8	147,8	0,0	150,0	150,0
Ausstehende Rechnungen	1.507,7	940,4	1,0	1.326,9	1.893,2
Gesamt	1.659,0	1.088,2	1,0	1.476,9	2.046,7

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 entsprechen als Rendite-liegenschaften ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	7.863,0	4.166,0
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	7.863,0	4.166,0
Mietkaution	330,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	212,5	160,1
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	51,5	23,9
Übrige	46,0	89,0
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	640,9	273,0
Gesamt	8.503,9	4.439,0

2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 1.023,4 (30.09.2017: TEUR 1.117,3) und beinhalten im Wesentlichen mit TEUR 864,5 (30.09.2017: TEUR 603,5) Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten der neuen Immobilienzugänge.

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Mieterlöse	28.601,3	19.248,9
Summe Erlöse	28.601,3	19.248,9
Instandhaltung	-2.081,4	-1.520,2
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-4.251,6	-3.223,0
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-6.333,0	-4.743,2
Vermietungsergebnis	22.268,3	14.505,7

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. In 2017/2018 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 8.174,8 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 913,0 (2016/2017: TEUR 593,8) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 1.283,5 (2016/2017: TEUR 667,8).

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 50,2 (2016/2017 TEUR 96,4) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 47,6 (2016/2017: TEUR 67,5).

3.3. 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.

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR 578,9 (2016/2017: TEUR 194,2) und umfasst zwei Vorstandsmitglieder, drei angestellte Mitarbeiter sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der Neuanstellung der Mitarbeiter, um dem Wachstum

der Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 40,9 (Vorjahr: TEUR 22,8) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 1,3 (Vorjahr: TEUR 0,4) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2018 zehn Mitarbeiter (30.09.2017: neun Mitarbeiter) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder, eine Angestellte, einen Techniker, einen Objektverwalter sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

3.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2017/2018	2016/2017
Wertminderungen auf Miietforderungen	256,7	129,2
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	256,7	129,2

Im Geschäftsjahr wurde die Beurteilung der Wertminderung aufgrund der Verfeinerung der Altersstruktur effektiver abgestuft. Hieraus ergibt sich eine um TEUR 87,4 geringere Abwertung der Forderungen.

3.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	572,7	477,5
Geschäftsbesorgungsgebühren	414,2	334,2
Übrige	932,4	197,8
Gesamt	1.919,3	1.009,5
davon Einmalaufwendungen	669,0	20,3
Bereinigt	1.250,3	989,2

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

Refinanzierung wie Grundschuldeintragungen und Gebühren (insgesamt TEUR 669,0). Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 261,1.

3.7. Zinsergebnis

- Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	520,5	442,9
Zinserträge aus Creditsheff Darlehen	48,9	–
Übrige Zinserträge	5,6	0,1
Summe Zinserträge	575,0	443,0
davon nicht zahlungswirksam	0,0	442,9
Zinsen für Anleihen	–2.360,2	–2.104,7
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	–368,0	–566,2
Übrige Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	–2.555,5	–1.836,2
Erbbauszinsen	–263,0	–189,7
Summe Zinsaufwendungen	–5.546,7	–4.696,8
davon nicht zahlungswirksam	–870,2	–1.310,8
Gesamt	–4.971,7	–4.253,8

3.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR –0,4 (Vorjahr: TEUR 17,6). Die auf die Renditeliegenschaften entfallende Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

3.9. Ergebnis je Aktie

• Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis (unverwässert)	30.918,5	37.405,0
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	2.127,9	2.104,7
Periodenergebnis (verwässert)	33.046,4	39.509,7
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	26.775.026	22.516.050
Potentielle Wandlungsaktien	14.792.787	14.792.787
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	41.567.813	37.308.837
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	1,15	1,66
Verwässert	0,80	1,06

4. Erläuterung 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 14.520,4 (Vorjahr: TEUR 11.983,7). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –146.939,2 (Vorjahr: TEUR –83.240,8). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 140.447,2 (Vorjahr: TEUR 83.249,1).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 131.398,8 (Vorjahr: TEUR 62.083,0). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 24.760,3 (Vorjahr: TEUR 39.552,9) sowie die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 115.968,0 (Vorjahr: TEUR 33.200,0) und die Einzahlung aus der aus Unternehmensanleihen von TEUR 40.000,0 (Vorjahr: TEUR 0,0). Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 32.621,9 (Vorjahr: TEUR 2.588,4) und die Rückzahlung des in Anspruch genommenen Kontokorrentdarlehensrahmens bei der Obotritia Capital KGaA mit TEUR 10.702,9 (Vorjahr: TEUR 13.339,7) gegenüber.

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 als auch Banken sein. Um diesem Risiko 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.

Weiterhin bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber einer Vielzahl von Kunden, so dass nur eine geringe Risikokonzentration vorliegt. Bestehende Forderungen werden regelmäßig auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Wertberichtigungen werden dabei grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen durchgeführt.

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:

Restlaufzeit zum 30.09.2018 in TEUR	Buchwert	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.180,7	8.743,2	121.075,3	26.362,7
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern ¹	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
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	640,9	640,9	0,0	0,0

Restlaufzeit zum 30.09.2017 in TEUR	Buchwert	Restlaufzeiten		
		Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.825,6	31.578,9	26.002,7	15.244,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern ¹	10.819,1	10.819,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.261,7	261,7	37.000,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	4.189,9	23,9	109,3	4.056,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117,3	1.117,3	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	249,2	249,2	0,0	0,0

¹ In Anspruch genommene jederzeit rückzahlbare Kreditlinie

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 27.515,8 (Vorjahr: TEUR 15.480,9). 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 6.174,3 (Vorjahr: rund TEUR 2.531,7), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 13.461,4 (Vorjahr: rund TEUR 5.194,5) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 3.215,1 (Vorjahr: rund TEUR 2.078,0). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Bei 4 Kreditverträgen für 8 Objekte sind gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 33,5 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 497,0 (Vorjahr: TEUR 409,1). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 1.328,3 (Vorjahr: TEUR 899,9) angespart worden. Eine Verfügung für Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

Bei einem Teil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel DSCR, ICR und LTV oder einzuhaltende Instandhaltungsrücklagen bei bestimmten Objekten. Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität stark beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2018 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

Die bilanzierten finanziellen Vermögenswerte haben keine festen Fälligkeiten und werden insofern als kurzfristig kategorisiert.

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 begebenen Wandelanleihen 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 Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat zum 30. September 2018 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 2018 bestehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz. Nur einzelne Darlehen haben einen variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1 % höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 703,5 niedriger (2016/2017: TEUR 414,4) bzw. TEUR 698,5 höher (2016/2017: TEUR 417,2) gewesen.

5.1.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten verteilen sich auf die jeweiligen IAS 39-Bewertungskategorien wie folgt:

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
30.09.2017	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	443,0	-129,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	-4.696,8	0,0

5.1.5. 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 30.09.2018 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 6.940,5 (30.09.2017: TEUR 4.113,7) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 5.009,5 (30.09.2017: TEUR 3.346,1) verrechnet.

5.2. 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 Mindesteigenkapitalquote von 45 % vorschreiben.

• Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Eigenkapital	209.762,4	154.736,0
Bilanzsumme	452.932,9	280.674,5
Eigenkapitalquote in %	46,3	55,1

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

In TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Eigenkapital	209.762,4	154.736,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	418.707,3	275.433,9
Eigenkapitalquote in %	50,1	56,2

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	30.09.2018	30.09.2017
Finanzverbindlichkeiten	231.596,4	118.723,2
abzüglich Zahlungsmittel	-140,6	-1.160,5
abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-7.425,5	0,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	224.030,3	117.562,7
Renditeliegenschaften	418.707,3	275.433,9
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	18.518,5	413,1
Summe Immobilienvermögen	437.225,8	275.847,0
Loan-to-Value (LTV), %	51,2 %	42,6 %

5.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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:

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 2017/2018 erfolgten keine Umgliederungen zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

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

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2018	30.09.2017
Renditeliegenschaften	Stufe 3	418.707,3	275.433,9
Summe Aktiva		418.707,3	275.433,9

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

30.09.2018	IAS 39 Kategorie ²	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	772,4	772,4	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	11.523,0	11.523,0	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	140,5	140,5	Stufe 2
Summe finanzielle Vermögenswerte		12.435,9	12.435,9	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	155.223,0	150.780,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	FLaC	116,2	116,2	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (FK- Komponente)	FLaC	36.098,9	154.014,8	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihe	FLaC	40.158,4	42.000,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Leasing	FLaC	7.914,6	7.914,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.023,4	1.023,4	Stufe 2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	258,5	258,5	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		280.951,4	356.157,6	

30.09.2017	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	222,6	222,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.668,7	1.668,7	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	1.160,5	1.160,5	Stufe 2
Summe finanzielle Vermögenswerte		3.051,8	3.051,8	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	72.363,1	72.391,5	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	FLaC	10.819,1	10.819,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (FK- Komponente)	FLaC	35.541,0	144.763,3	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasing	FLaC	4.189,9	4.189,9	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	1.117,3	1.117,3	Stufe 2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLaC	244,7	244,7	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		124.275,1	233.525,8	

² LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); FLaC: Financial Liabilities at Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

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

6. Sonstige Angaben

6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

• Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Asset- und Propertymanagementverträge	7.381,0	5.446,0
Verträge über Verwaltungsumlage	551,1	334,2
Fahrzeugleasing	22,1	0,0
Gesamt	7.954,2	5.780,2
davon bis zu 1 Jahr	3.014,4	2.166,8
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	4.939,8	3.613,3
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2018 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für Objekte in Schwedt, Frankfurt/Oder, Altentreptow, Rudolstadt, Wolgast, Salzwedel und Uelzen, Merseburg, Mainleus und

Erkner in Höhe von insgesamt EUR 19,6 Mio. für die Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten erfolgt sind.

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
Mindestleasingzahlungen 30.09.2018	28.036,3	507,5	2.030,3	25.498,5
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
Mindestleasingzahlungen 30.09.2017	12.886,7	251,7	1.006,9	11.628,1
davon Zinszahlungen	8.696,8	227,8	897,5	7.571,5
davon Tilgungen	4.189,9	23,9	109,3	4.056,7

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 44,75 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden keine Indexanpas-

sungen statt. Weiterhin liegen zum Teil Verlängerungsoptionen vor. Eventualmietzahlungen lagen ebenfalls nicht 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 maßgeblichen 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 414,2 (2016/2017: TEUR 334,2) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 30.06.2016 sowie 01.12.2016 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 31.12.2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden davon bis zu TEUR 17.119,1 in Anspruch genommen (2016/2017 TEUR 23.518,5) und zeitnah teilweise getilgt. Zum Stichtag 30.09.2018 bestand eine Verbindlichkeit von TEUR 116,2 (30.09.2017: TEUR 10.819,1). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30.04.2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0% p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Zinserträge von TEUR 520,5 erzielt (2016/2017: TEUR 442,9) und Zinsaufwendungen von TEUR 368,0 (2016/2017: TEUR 566,3) geleistet.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 913,0 (2016/2017: 593,8) angefallen.

Weiterhin 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 1.283,5 (2016/2017: 667,8).

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen über die Creditshelf AG, Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile, ist die Creditshelf AG als nahestehende Person einzustufen. Alle Transaktionen erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat die DKR dadurch Zinserträge in Höhe von TEUR 48,9 erzielt. Als Vermittlungsprovision für den Darlehenserwerb hat Creditshelf von der DKR TEUR 1,5 erhalten.

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

TEUR	30.09.2018	30.09.2017
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
gegen Obotritia Capital KGaA	0,0	290,1
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	5,0
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		
gegen Obotritia Capital KGaA	116,2	10.819,1

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
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Beitz Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner), Best Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover (Managing Partner)	<ul style="list-style-type: none"> • Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (bis 22. Januar 2018: Deutsche Industrie Grundbesitz AG) (Aufsichtsratsmitglied)
Johannes C. G. (Hank) Boot London	Fondsmanager, Lotus AG, München	<ul style="list-style-type: none"> • Berentzen AG, Haselünne (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer London	Fondsmanager, Montpelier Capital Advisors, Monaco	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Kristian Schmidt-Garve München (seit 8. März 2018)	Rechtsanwalt, LL.M., MIG Verwaltungs AG (Vorstand), München	<ul style="list-style-type: none"> • Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) • Nfon AG, München (Aufsichtsratsvorsitzender) bis 9. April 2018

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 30,0 (2016/2017: TEUR 27,5) 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
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) (seit 25. Mai 2018) • Staramba SE, Berlin (Mitglied des Verwaltungsrats) • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) (seit 29. Juni 2018) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Fair Value REIT-AG, München (bis 30. November 2017, Aufsichtsratsvorsitzender)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO Berlin	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO Berlin	Diplom-Kaufmann (FH)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

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

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

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

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

6.5. Konzernabschluss

Die DKR wird nicht mehr als Tochtergesellschaft in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen.

6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr 2017/2018 berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 89,6 (2016/2017: TEUR 203,6) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 82,8 (2016/2017: TEUR 121,6), andere Bestätigungsleistungen von TEUR 1,9 (2016/2017: TEUR 81,1) sowie sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 4,9 (2016/2017: TEUR 0,9). Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 31.12.2017. Aus Nachberechnungen sind TEUR 2,8 (2016/2017: TEUR 42,0) periodenfremde Honorare enthalten.

6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Nutzen- und Lastenwechsel am 01. Oktober 2018 sind die erworbenen Objekte in Schwedt, Frankfurt/Oder, Rudolstadt, Wolgast, Salzwedel und Uelzen in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen.

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

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

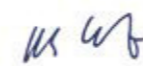
Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 22. November 2018 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10% des Grundkapitals durchgeführt. Dabei wurden 2.723.631 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 11 je Aktie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

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

Am 12.09.2018, Ergänzung vom 12.11.2018, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach §161 AktG abgegeben.

Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 5. Dezember 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand

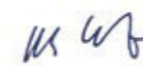


Christian Hellmuth
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie, die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 5. Dezember 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

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 2018, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 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 2017 bis zum 30. September 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem 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 Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum 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 in Einklang

steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum 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 Rechtsvor-

schriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. März 2018 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Juli 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2013 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Torsten Fechner.

Berlin, den 11. Dezember 2018

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand

Wirtschaftsprüfer

Fechner

Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

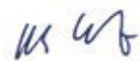
Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2018 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	31.12.2017	32,82	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2018	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75% der Aktiva	30.09.2018	98,3 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75% der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2018	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2018	99%	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2018	< 0,1 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von mindestens 45 %	30.09.2018	50,1 %	Ja
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2018	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2017 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 13. April 2018 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2019 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 10. Dezember 2018

Der Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
Vorstand



Foto: Nahversorgungszentrum Bergen
Harburger Straße 30, 29303 Bergen

Foto: Einkaufszentrum Plauen
Morgenbergstraße 41, 08525 Plauen



Finanzkalender

18.12.2018

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2017/2018

14.02.2019

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019

21.03.2019

Hauptversammlung, Berlin

15.05.2019

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2018/2019

14.08.2019

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019

18.12.2019

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

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 2018

Immobilienfotografie

Marcus Müller-Witte, Berlin
www.mueller-witte.de

Layout und Satz

zweiband.media
Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH, Berlin
<https://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

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

