

Geschäftsbericht

1. Oktober 2019 – 30. September 2020



Deutsche
Konsum
REIT-AG



Unternehmenskennzahlen

	01.10.2019	01.10.2018		
	–	–		
	30.09.2020	30.09.2019	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	56.231	41.978	14.252	34,0
Ergebnis aus der Vermietung	39.927	31.602	8.325	26,3
EBIT	38.692	58.948	–20.256	–34,4
Finanzergebnis	–4.518	–5.806	1.288	22,2
Periodenergebnis	34.174	53.142	–18.969	–35,7
FFO	34.991	25.041	9.950	39,7
FFO je Aktie (in EUR)	1,06	0,84	0,21	25,0
aFFO	19.886	20.490	–604	–2,9
aFFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,69	–0,09	–13,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,03	1,79	–0,76	–42,5
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,73	1,25	–0,52	–41,4
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,8	5,6	–0,8	–13,7
	30.09.2020	30.09.2019	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	809.929	619.881	190.047	30,7
Bilanzsumme	935.730	683.961	251.769	36,8
Eigenkapital	390.665	317.362	73.302	23,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	527.674	354.039	173.635	49,0
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,7	48,1	3,6	7,5
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,81	1,94	–0,13	–6,7
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %)	1,91	1,93	–0,02	–0,8
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,0	4,7	–0,7	–14,9
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	7,7	4,9	2,8	56,6
EPRA NAV	390.665	317.362	73.302	23,1
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	11,11	9,93	1,18	11,9
EPRA NNNNAV je Aktie (in EUR)	11,11	9,93	1,18	11,9
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote	48,2	51,2	–3,0	–5,8
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	31.959.944	3.195.994	10,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	33.138.795	29.643.153	3.495.642	11,8
Marktkapitalisierung (in EUR)	555.463.827	509.761.107	45.702.720	9,0
Aktienkurs (in EUR)	15,80	15,95	–0,15	–0,9
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	161	123	38	30,9
Vermietbare Fläche (in m²)	899.852	723.708	176.144	24,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	63.050	48.736	14.314	29,4
Anfangsrendite (in %)	10,5	10,9	–0,4	–3,6
Leerstandsrate (in %)	9,9	9,9	0,0	0,1
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,4	5,6	–0,2	–3,9

Cover- und Backcoverfoto: SB-Warenhaus
Thüringer Straße 26, 07552 Gera



Inhalt

1. An unsere Aktionäre	2
2. Die Aktie	4
3. Erklärung zur Unternehmensführung	8
4. Bericht des Aufsichtsrats	18
5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat	22
6. Deutsche Konsum als REIT	26
7. Das Immobilienportfolio	28
8. Kennzahlen nach EPRA	46
Lagebericht	48
Jahresabschluss	76
Anhang	82
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	127
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	128
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	132
Finanzkalender	134
Impressum	135

1. An unsere Aktionäre

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

die DKR blickt trotz der COVID-19-Pandemie („Corona“) auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019/2020 zurück.

Gleich zu Geschäftsjahresbeginn wuchs das Immobilienportfolio der Gesellschaft durch ein Rekordankaufsvolumen mit einem starken Momentum, welches bereits frühzeitig die Weichen für ein starkes Wachstum stellte. Die dann im Frühjahr 2020 jedoch auch in Deutschland einsetzende erste Corona-Welle sowie die Lockdowns wirkten in der Folge kurzzeitig wie ein Schock, was den Transaktionsmarkt für mehrere Monate zum Erliegen brachte. Dennoch kam die DKR bislang sehr gut durch das krisenhafte Umfeld: Der wesentliche Teil unserer Mieter, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, Baumärkte sowie weitere nichtzyklische Mieter wie Arztpraxen, Apotheken und weitere waren von den Lockdowns nicht betroffen und zahlten ihre Mieten kontinuierlich weiter. Lediglich im April und Mai 2020 kam es zu Mietstundungen, die insgesamt jedoch nur rund 2 % der aktuellen Jahresmiete des DKR-Immobilienportfolios betragen. Insofern hat sich das defensive Profil des Geschäftsmodells der DKR wie beabsichtigt als sehr krisenresistent erwiesen.

Auf der Portfolioseite haben wir im letzten Geschäftsjahr 39 neue Einzelhandelsobjekte im Volumen von rund EUR 182 Mio. und mit einer Jahresmiete von knapp EUR 17 Mio. hinzuerworben – nach dem letzten Geschäftsjahr ein erneuter Wachstumsrekord. Hingegen wurde ein Objekt in Berlin für einen sehr attraktiven Preis veräußert. Somit umfasst das bilanzierte Immobilienvermögen zum 30. September 2020 nunmehr 161 Immobilien mit einem Bilanzwert von rund EUR 810 Mio. und einer Jahresmiete von etwa EUR 63 Mio. Die Mieteinnahmen stiegen dementsprechend im Periodenvergleich von EUR 42,0 Mio. auf EUR 56,2 Mio., woraus sich ein Anstieg der FFO um EUR 10,0 Mio. auf EUR 35,0 Mio. ergab, was somit der FFO-Guidance entspricht (EUR 34 Mio. bis EUR 36 Mio.). Dabei sind die FFO erneut deutlich stärker gewachsen als die Mieterlöse,

was den kontinuierlichen Anstieg der Profitabilität der DKR zeigt.

Auf der Finanzierungsseite hat sich die DKR auch im Corona-Umfeld sehr günstig durch die Aufnahme besicherten und unbesicherten Fremdkapitals sowie durch eine Kapitalerhöhung im Mai 2020 mit weiteren Mitteln ausgestattet, um sich ergebende Möglichkeiten auf dem Transaktionsmarkt zügig nutzen zu können. Dadurch hat sich der Net-LTV am 30. September 2020 auf 51,7 % erhöht und liegt damit leicht über dem anvisierten Ziel von 50 %. Zudem durften wir mit der letzten Kapitalerhöhung neue namhafte Aktionäre im Aktionariat begrüßen, was auch die Attraktivität unseres Geschäftsmodells unterstreicht.

In der operativen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios hat die DKR auch im Geschäftsjahr 2019/2020 wertsteigernd gearbeitet: So sind die Mieten (like-for-like) um rund 0,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen und der Leerstand konnte um 4,4 % reduziert werden. Dazu trugen auch wert erhöhende Modernisierungs- und Revitalisierungsinvestitionen (Capex) von rund EUR 15 Mio. bei, die im Rahmen der jährlichen Portfoliobewertung auch voll bestätigt worden sind. Somit erhöhte sich der EPRA NAV je Aktie um rund 12 % auf EUR 11,11 je Aktie.

Die DKR-Aktie markierte kurz vor dem Ausbruch der Corona-Krise im März 2020 einen historischen Höchstkurs von EUR 19,25. Dem dann folgenden Crash an den internationalen Wertpapiermärkten konnte sich auch die DKR-Aktie nicht entziehen, hat sich aber im weiteren Verlauf deutlich schneller erholt als die großen Vergleichsindizes und lag am Geschäftsjahresende 15 Cents unter dem Vorjahresschlusskurs, wobei die Marktkapitalisierung mit rund EUR 555 Mio. um 9 % höher lag.

Nach der letzten Dividendenausschüttung von EUR 0,35 je Aktie im März 2020 wird der Vorstand

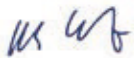
der ordentlichen Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,40 je Aktie unterbreiten. Trotz des Erreichens der FFO-Prognose halten wir aufgrund des fortbestehenden Krisenumfelds und der konjunkturellen Unsicherheiten eine Liquiditätsschonung zunächst für angebracht und schlagen deshalb eine Reduzierung des Dividendenvorschlags um EUR 0,15 je Aktie gegenüber den zuvor prognostizierten EUR 0,55 je Aktie vor.

Seit dem Spätsommer 2020 verzeichnet die DKR im neuen Geschäftsjahr 2020/2021 wieder eine sich breit

füllende Ankaufspipeline, wovon bereits erste Ankäufe vermeldet werden konnten. Insofern blicken wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr 2020/2021 und erwarten unter der Voraussetzung eines sich normalisierenden Marktumfeldes eine FFO-Steigerung zwischen 20% und 25 % bzw. EUR 42 Mio. und EUR 45 Mio.

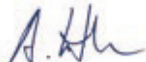
Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und freuen uns, Sie auf der nächsten Hauptversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit herzlichen Grüßen,



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth

Vorstand



Christian Hellmuth

Vorstand

Potsdam, im Dezember 2020

2. Die Aktie

Börsen 2020 geprägt von COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2019 zeichnete sich für die Anleger durch einen Aufschwung an den internationalen Börsen aus. Zu den beherrschenden Themen an den Aktienmärkten gehörten gegen Jahresende die Teileinigung im Handelsstreit der USA mit China, die Brexit-Verhandlungen sowie die expansive Geldpolitik der Notenbanken, die weiterhin historisch niedrige Kapitalmarktzinsen nach sich zog. Der DAX schloss das Börsenjahr 2019 mit einem Plus von über 25 % ab. Der MDAX sowie der SDAX stiegen sogar um mehr als 31 %.

Aufgrund der Corona-Pandemie verzeichneten die Börsen zu Beginn des Jahres 2020 jedoch einen weltweiten Abwärtstrend. Eine Erholung setzte erst im weiteren Verlauf des Jahres ein. Die Marktentwicklung wurde dabei jedoch weiterhin durch die Verunsicherung über die aus der Corona-Krise resultierenden langfristigen Folgen für die Weltwirtschaft geprägt, was sich in einer hohen Volatilität äußerte. Auch die Präsidentschaftswahl in den USA im November 2020 sorgte im Vorfeld für Reaktionen am Markt. Nach mehreren größeren Auf- und Abwärtsbewegungen lag der DAX nach neun Monaten am 30. September 2020 mit einem Stand von 12.761 Punkten nur leicht über dem Niveau des Vorjahres (30. September 2019: 12.428 Punkte).

DKR-Aktie robust in volatilem Marktumfeld

Kurz nach Erreichen des Allzeithochs der DKR-Aktie von EUR 19,25 am 6. März 2020¹ entwickelte sich die bis dahin vor allem in China verbreitete COVID-19-Pandemie zu einer ernstzunehmenden globalen Krise mit starken Auswirkungen zunächst in Italien, Spanien und Frankreich, woraufhin auch bald darauf andere europäische Staaten und Deutschland seit dem 23. März 2020 einen weitgehenden „Lockdown“ des öffentlichen Lebens und des Einzel-

handels anordneten. Die daraus erwarteten negativen wirtschaftlichen Folgen führten zu dramatischen Kurseinbrüchen an den globalen Finanzmärkten, denen sich auch die DKR-Aktie nicht vollständig entziehen konnte und kurzzeitig auf ein Jahrestief von EUR 12,80 zurückfiel.

Von diesem Lockdown waren jedoch die meisten Mieter der DKR nicht betroffen, da Lebensmittel-einzelhändler und Baumärkte als systemrelevant eingestuft wurden und daher weiter öffnen durften. Aufgrund dessen hat sich die DKR-Aktie im Vergleich zu den meisten Immobilientiteln an den deutschen Börsen sowie der DAX-Familie im Krisenumfeld deutlich besser entwickelt, was die Robustheit und Resilienz des Geschäftsmodells unterstreicht. Anfang Mai 2020 wurde zudem ein Großteil der harten Lockdown-Beschränkungen bereits wieder zurückgenommen, so dass die DKR bisher von keinen wesentlichen negativen Auswirkungen betroffen war. Infolgedessen notierte die DKR-Aktie zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2020 mit einem Kurs von EUR 15,80 bereits fast wieder auf dem Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2019: EUR 15,95). Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 hat sich der Aktienkurs insgesamt um EUR 12,30 bzw. um 351,4 % vervielfacht. Auf Zweijahressicht hat die DKR-Aktie (+44 %) deutlich besser performt als der DAX (+4 %).

Die Marktkapitalisierung liegt auch aufgrund der im Mai 2020 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung bei über EUR 550 Mio. Dies hat die Gesellschaft weiter in den Fokus institutioneller Investoren als auch vieler Privatinvestoren gerückt. Im Zuge der durch die Corona-Pandemie verunsicherten Börsen gingen die durchschnittlichen Handelsvolumina im Vergleich zum Vorjahreszeitraum jedoch leicht zurück.

¹ Variabler Kurs Xetra.

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



• Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2020	30.09.2019	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	35.155.938	31.959.944	10,0
Schlusskurs am Geschäftsjahresende ¹	15,80	15,95	-0,9
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	555,5	509,8	9,0
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück ²	8.664	9.830	-11,9
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	19,25 ³	17,45 ⁴	
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	12,80 ⁵	9,46 ⁶	

¹ Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2020 und 30. September 2019.

² im Geschäftsjahr 2019/2020 bzw. 2018/2019.

³ Variabler Kurs Xetra am 6. März 2020.

⁴ Variabler Kurs Xetra am 21. Juni 2019.

⁵ Variabler Kurs Xetra am 23. März 2020.

⁶ Variabler Kurs Xetra am 14. Dezember 2018.

Dividendenausschüttung um 75 % auf EUR 0,35 je Aktie gestiegen

Am 5. März 2020 folgte die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018/2019 von EUR 0,35 je Aktie, was einem Anstieg gegenüber der Vorjahresdividende (EUR 0,20 je Aktie) um 75 % entsprach und das wertschöpfende Unternehmenswachstum widerspiegelt. Dadurch schüttete die DKR insgesamt TEUR 11.186 aus.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 15. Mai 2020 eine bezugsrechtslose Bar-kapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals durchgeführt. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 18. Mai 2020. Dabei wurden 3.195.994 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 16,00 je Aktie ausgegeben und das Grundkapital hat sich auf EUR 35.155.938,00 erhöht. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 50,3 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet werden.

Analysteneinschätzungen

Die Aktie der DKR wird derzeit von vier Analysehäusern gecovert:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	20,00	Kauf	Kai Klose	2. November 2020
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothaeusler/Sebastian Link	11. September 2020
Bankhaus Lampe	18,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	14. August 2020
ODDO BHF	18,80	Kauf	Manuel Martin	14. August 2020

Investor-Relations-Arbeit und Roadshows trotz COVID-Einschränkungen per digitalen Medien

Trotz der Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie, setzte die DKR die Intensivierung ihrer Investor-Relations-Aktivitäten fort und war sowohl in den Fachmedien als auch auf Kapitalmarktveranstaltungen präsent. Hierbei wurde der Großteil der Termine virtuell über digitale Medien durchgeführt, was sich jedoch im Rahmen der Umstände trotzdem als sehr effizient und

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 2020 bei 43,99 %.

Die Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 5. März 2020 in Berlin statt. Vertreten waren über 40 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 31.959.944 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind in den Kapiteln „2.3. Geschäftsverlauf“ und „6. Übernahme-relevante Angaben nach § 289a HGB“ des Lageberichts enthalten. Ausführliche Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthalten die Kapitel „3. Erklärung zur Unternehmensführung“ sowie „4. Bericht des Aufsichtsrats“ dieses Geschäftsberichts.

zielführend erwies. Dadurch ergaben sich gegenüber dem Vorjahr auch Einsparungen bei den Reisekosten. Bei den Investoren stießen die defensive Strategie aufgrund der nichtzyklischen Mieterträge sowie die Wachstumsstory des Unternehmens auf ein breites Anlegerinteresse. Auch zukünftig wird die DKR auf nationalen und internationalen Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen virtuell bzw. – sobald keine Gesundheitsrisiken mehr bestehen – wieder vor Ort präsent sein.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick

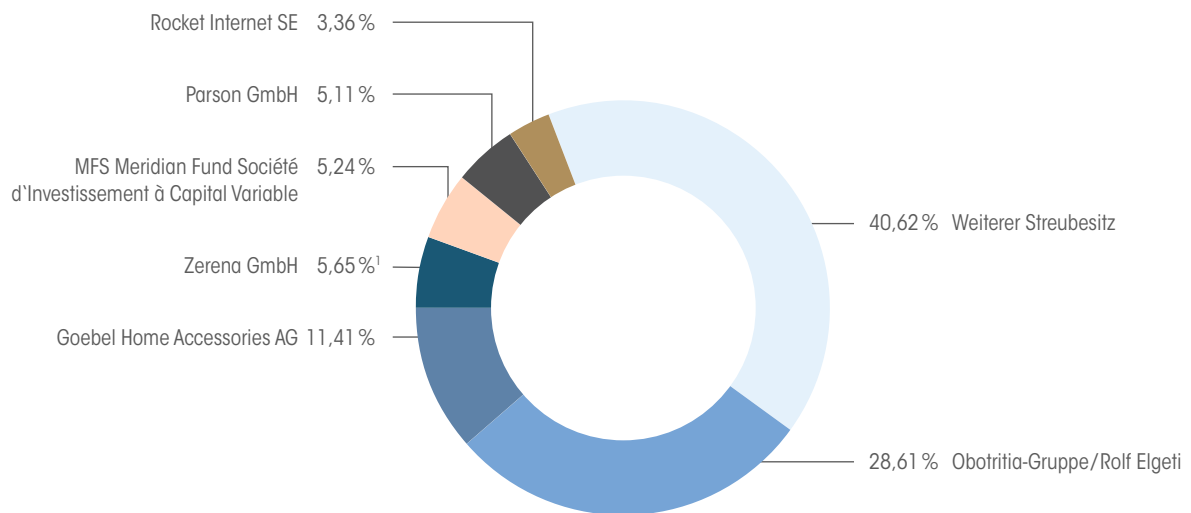
Stand	30. September 2020
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

Darüber hinaus war die DKR im Geschäftsjahr 2019/2020 regelmäßig in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern. Auf

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

• Aktionärsstruktur

Gesamtzahl der Stimmrechte, die dem jeweiligen Aktionär zuzurechnen sind:



Stand: 30. September 2020

Streubesitz gem. Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gem. WpHG: 43,99 %

¹ Bezogen auf die Gesamtzahl der Stimmrechte in Höhe von 24.760.285 (Stimmrechtsmitteilung vom 6. März 2017).

3. Erklärung zur Unternehmensführung

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG (DKR bzw. die „Gesellschaft“) berichten im Folgenden gemäß § 289f HGB über die Corporate Governance der Gesellschaft und über die Unternehmensführung.

Zunächst wird hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 15. September 2020 wiedergegeben. Im Anschluss folgt eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung. Zudem wird die Corporate Governance der Gesellschaft dargestellt und es wird auf das Diversitätskonzept eingegangen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und die damit verfolgten Ziele.

Sie erklären hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Konsum REIT-AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Ausnahmen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 12. September 2019, entsprochen hat:

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

Ziffer 3.8 Abs. 3 DCGK sah bislang vor, dass in einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat ein Selbstbehalt vereinbart werden soll. Die D&O-Versicherung der Deutsche Konsum REIT-AG hatte für den Auf-

sichtsrat keinen Selbstbehalt vorgesehen. Die Gesellschaft war der Auffassung, dass die Vereinbarung eines Selbsthalts keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Gewissenhaftigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder hat. Zudem war die Gesellschaft der Auffassung, dass ein zwingend einheitlich zu gestaltender Selbstbehalt die Aufsichtsratsmitglieder möglicherweise auf Grund unterschiedlicher Einkommens- und Vermögenssituationen (auch vor dem Hintergrund der für eine börsennotierte Aktiengesellschaft eher geringen Aufsichtsratsvergütung) unterschiedlich treffen könnte. Da der DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 auf diese Empfehlung verzichtet, wird die Gesellschaft diesen Punkt zukünftig nicht mehr kommentieren.

Ziffer 4.1.3 DCGK – Compliance Management System:

Die Gesellschaft hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung nicht mehr als zwanzig Mitarbeiter beschäftigt. Daher sah 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 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 in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen nicht folgen konnte. Aus diesem

Grund hatte die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 legt die Gesellschaft dennoch 30% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung für den Fall fest, dass – entgegen der derzeitigen Auffassung der Gesellschaft – Führungspositionen unterhalb des Vorstands zu besetzen sind. Bei der Deutsche Konsum REIT-AG ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

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

Der Aufsichtsrat folgte nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft war 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. Aus diesem Grund hatte die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Aus diesen Gründen wurde auch auf die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder verzichtet. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 80 Jahren beschlossen.

Ziffer 5.3 DCGK – Bildung von Ausschüssen:

Der Aufsichtsrat hatte angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Geschäftsmodells der Deutsche Konsum REIT-AG hielt er eine Bildung von

Ausschüssen für nicht erforderlich und widmete sich in seiner Gesamtheit den anstehenden Themen.

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

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Ebenso wenig wurden Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt. Die Gesellschaft war 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. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Aus diesen Gründen wurde bisher auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat sowie eine Altersgrenze in Höhe von 80 Jahren festgelegt. Da der DCGK in der Fassung vom 16. Dezember 2019 auf die Empfehlung einer festzulegenden Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat verzichtet, wird die Gesellschaft diesen Punkt zukünftig nicht mehr kommentieren.

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG erklären weiterhin hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Konsum REIT-AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019, bekannt

gemacht im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020, seit Bekanntmachung mit folgenden Ausnahmen entsprochen hat und künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen wird:

**Empfehlung A.1 DCGK –
Beachtung von Diversität bei der Besetzung
von Führungsfunktionen:**

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann.

**Empfehlung A.2 DCGK –
Compliance Management System:**

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit nur zwanzig Mitarbeiter. Daher 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.

**Empfehlung B.1 DCGK –
Beachtung von Diversität bei der Zusammensetzung
des Vorstands:**

Der Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten. 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.

**Empfehlung B.2 DCGK –
Langfristige Nachfolgeplanung durch Aufsichtsrat:**
Angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (38 bis 43 Jahre) hält die Gesellschaft eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich.

**Empfehlungen C.1 und C.2 DCGK –
Benennung von Zielen für die Zusammensetzung
des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung
von Diversität, und Erarbeitung eines Kompetenzprofils
und Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsrats-
mitglieder:**

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 (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden. 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. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt, sowie auf die Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder verzichtet. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat sowie eine Altersgrenze in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

**Empfehlung C.5 DCGK –
Aufsichtsratsmandate in konzernexternen
börsennotierten Gesellschaften:**

Während die Gesellschaft davon ausgeht, dass Empfehlung C.5 des DCGK Vorgaben für die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft (und nicht für deren Vorstand) enthält, wird angesichts des nicht eindeutigen Wortlauts darauf hingewiesen, dass das Vorstandsmitglied Rolf Elgeti mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in vergleichbaren Aufsichtsgremien wahrnimmt (auch als Aufsichtsratsvorsitzender).

**Empfehlung zu Abschnitt D.II.2 DCGK –
Ausschüsse des Aufsichtsrats:**
Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden, und folgt somit nicht den Empfehlungen D.2, D.3, D.4 und D.5 DCKG. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Ge-

schäftsmodells der Deutsche Konsum REIT-AG hält er auch zukünftig eine Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit der anstehenden Themen.

Empfehlung D.13 DCGK – Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats:

Angesichts der geringen Komplexität der Gesellschaft und des Geschäftsmodells, dem gesetzeskonformen Intervall stattfindender Aufsichtsratssitzungen sowie der regelmäßig erfolgenden Tagungen unter Ausschluss des Vorstands ging der Aufsichtsrat davon aus, dass dies für eine wirksame Aufgabenerfüllung adäquat war. Insofern wurde auf ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem verzichtet. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem eingeführt und wird künftig der Empfehlung folgen.

Empfehlungen zu Abschnitt G.I DCGK – Vergütung des Vorstands:

Der Abschnitt G.I. des DCGK enthält neue Empfehlungen zur Vergütung des Vorstands, denen das derzeitige Vergütungsmodell der Deutsche Konsum REIT-AG nicht vollständig entspricht, da es historisch gewachsen ist und aus der Zeit vor Bekanntmachung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 stammt. Dies betrifft die Empfehlungen zur Festlegung des Vergütungssystems (G.1), zur Festsetzung der Höhe der variablen Vergütungsbestandteile (G.6, G.7, G.8, G.10 und G.11) sowie zu Leistungen bei Vertragsbeendigung (G.12 und G.13). Aufsichtsrat und Vorstand beabsichtigen, die Empfehlungen zum Gegenstand der Überarbeitung des Vergütungssystems 2020/2021 zu machen.

Empfehlung G.3 DCGK – Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung:

Aktuell führt der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Vorstandsvergütung keinen Peer-Group-Vergleich durch, da derzeit keine ausreichend repräsentative und damit geeignete Auswahl vergleichbarer Unternehmen/REITs in Deutschland existiert. Dennoch kontrolliert der Aufsichtsrat durch den Vergleich mit nationalen und internationalen börsennotierten Immobilienunternehmen im weiteren Sinne, dass die Vorstandsvergütung angemessen und üblich ist.

Empfehlung G.4 DCGK – Beurteilung der Üblichkeit der Vorstandsvergütung innerhalb des Unternehmens:

Derzeit bestimmt der Aufsichtsrat die Üblichkeit der Vorstandsvergütung nicht durch die Bildung eines Verhältnisses zum oberen Führungskreis und der Belegschaft, da momentan aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Unternehmens erstens keine obere Führungsebene besteht und zweitens die Anzahl der Mitarbeiter zu gering ist, um daraus sinnvolle Ableitungen treffen zu können.

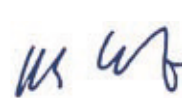
Empfehlung G.16 DCGK – Anrechnung der Vergütung bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate:

Der Aufsichtsrat folgt nicht der Empfehlung, bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate durch Vorstandsmitglieder darüber zu entscheiden, ob und inwieweit die Vergütung aus dem jeweiligen Aufsichtsratsmandat anzurechnen ist. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den Vorstandsmitgliedern und deren Umgang mit konzernfremden Aufsichtsratsmandaten steht nicht zu erwarten, dass konzernfremde Aufsichtsratsmandate eine negative Auswirkung auf die zukünftige Tätigkeit der Vorstandsmitglieder für die Gesellschaft haben. Aufgrund der zudem und unabhängig von der Empfehlung bestehenden Kontrollmöglichkeiten des Aufsichtsrats stellt sich eine Entscheidung über die Anrechnung der Vergütung aus konzernfremden Aufsichtsratsmandaten als entbehrlich dar.

Broderstorf, 15. September 2020

Für den Aufsichtsrat

Für den Vorstand

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

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 Verteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben steht die Hauptversammlung als drittes Organ. Durch sie werden die Aktionäre an grundlegenden Entscheidungen der Gesellschaft beteiligt.

Der Vorstand

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

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

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach § 6 Nr. 2 der Satzung vom Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat bestimmt auch, aus wie vielen Mitgliedern der Vorstand sich insgesamt zusammensetzt und ob es einen Vorsitzenden oder Sprecher geben soll. Die Vorstandsmitglieder werden für maximal fünf Jahre bestellt. Wiederbestellungen sind zulässig.

Der Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung B.1 DCGK, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) zu achten. 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. Aus diesem Grund hatte die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 und hat aktuell mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Diese Zielgröße wurde in der Vergangenheit und wird derzeit erreicht.

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG besteht derzeit mit Herrn Rolf Elgeti, Herrn Alexander Kroth und Herrn Christian Hellmuth aus drei Personen. Die Vorstandsverträge von Herrn Kroth und Herrn Hellmuth wurden 2020 um drei weitere Jahre bis zum 30. Juni 2023 verlängert.

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.

Der DCGK empfiehlt unter Ziffer B.2, dass eine langfristige Nachfolgeplanung durch den Aufsichtsrat erfolgen sollte. Die DKR entspricht dieser Empfehlung nicht, da die Gesellschaft angesichts des gegenwärti-

gen Alters der Mitglieder des Vorstands (zum Zeitpunkt der Abgabe der Entsprechenserklärung vom 15. September 2020: 38 bis 43 Jahre) eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich hält.

Die Gesellschaft war bisher der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass auf die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder verzichtet worden war. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 80 Jahren beschlossen.

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

Die Vergütung des CEO, Rolf Elgeti, erfolgt derzeit in Form einer festen Vergütung über eine Umlagevereinbarung mit der Obotritia Capital KGaA. Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth basiert auf kurz- und langfristigen Vergütungsanreizen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht des Lageberichts 2019/2020. Der Abschnitt G.I. des DCGK enthält neue Empfehlungen zur Vergütung des Vorstands, denen das derzeitige Vergütungsmodell der Deutsche Konsum REIT-AG nicht vollständig entspricht, da es historisch gewachsen ist und aus der Zeit vor Bekanntmachung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 stammt. Dies betrifft die Empfehlungen zur Festlegung des Vergütungssystems (G.1), zur Festsetzung der Höhe der variablen Vergütungsbestandteile (G.6, G.7, G.8, G.10 und G.11) sowie zu Leistungen bei Vertragsbeendigung (G.12 und G.13). Der Aufsichtsrat wird vor der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen Beschluss nach § 87a Abs. 1 AktG über das zukünftige Vergütungssystem des Vorstands fassen und dieses der Hauptversammlung zum Zwecke der Billigung gemäß § 120a Abs. 1 AktG vorlegen.

Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung A.1 DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen

im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Auch wenn die Gesellschaft der Auffassung war und ist, dass § 76 Abs. 4 AktG mangels zu besetzender Führungspositionen in diesem besonderen Fall daher keinen praktischen Anwendungsbereich hat, hatte die Gesellschaft rein vorsorglich für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt. Für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 legt die Gesellschaft vorsorglich 30% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung für den Fall fest, dass – entgegen der derzeitigen Auffassung der Gesellschaft – Führungspositionen unterhalb des Vorstands zu besetzen sind. Bei der Deutsche Konsum REIT-AG 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 sechsköpfige 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 Stimmengleichheit, entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden.

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

nehmer im Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG vertreten. Nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat sind alle Anteilseignervertreter als unabhängig anzusehen.

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 (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. 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. Aus diesem Grund hatte die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30. September 2020 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße wurde während des relevanten Zeitraums erreicht, seit dem 5. März 2020 beträgt die tatsächliche Größe der Frauenbeteiligung 16,67%. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße wird derzeit erreicht.

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

Herr Hans-Ulrich Sutter ist Vorsitzender des Aufsichtsrats, Herr Achim Betz erster stellvertretender Vorsitzender und Herr Schmidt-Garve zweiter stellvertretender Vorsitzender. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2021 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.

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, Ausschüsse

zu bilden, und folgt somit nicht den Empfehlungen D.2, D.3, D.4 und D.5 DCKG. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Geschäftsmodells der Deutsche Konsum REIT-AG hält er auch zukünftig eine Bildung von Ausschüssen für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit der anstehenden Themen.

Auf die Festlegung einer Altersgrenze wurde in der Vergangenheit verzichtet. Die Gesellschaft war der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze nicht sachdienlich sei, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsrats Tätigkeit zur Verfügung stehen sollten. Zudem sollten die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sein. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nun eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

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

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig die Effizienz der eigenen Aufgabenerfüllung im Rahmen der persönlich und fernmündlich stattfindenden Besprechungen. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat nunmehr ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem eingeführt, das im laufenden Geschäftsjahr Anwendung findet. Über die Art und Weise und die Ergebnisse wird er in der nächsten Erklärung zur Unternehmensführung berichten.

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 2019/2020.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats achten darauf, dass Ihnen für die Aufgabenwahrnehmung hinreichend Zeit zur Verfügung steht. Sie nehmen die erforderli-

che Aus- und Fortbildung eigenverantwortlich wahr. Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei Ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen. Allen Aufsichtsratsmitgliedern wird hierbei der Zugang zu Fachliteratur ermöglicht und ihnen werden die Kosten für die Teilnahme an Seminaren und Webinaren, deren Themen für die Arbeit des Aufsichtsrats relevant sind, erstattet.

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2019/2020 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. Der Aufsichtsrat tagt bei Bedarf auch ohne den Vorstand.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2019/2020 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 Rechtsätzen 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 nur zwanzig 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 2019 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 5. März 2020 in Berlin statt. Vertreten waren über 40 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 31.959.944 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Aktienoptionsprogramme

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

Transparente Berichterstattung

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

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

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

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

(Quartalsmitteilungen sowie den Halbjahresfinanzbericht) binnen 45 Tagen zu veröffentlichen.

Die ordentliche Hauptversammlung 2020 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019/2020 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 Lageberichts 2019/2020 enthalten.

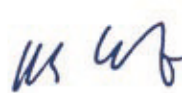
Broderstorf, im Dezember 2020

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Foto: Nahversorgungszentrum Leipzig Portitz Treff
Tauchaer Straße 260, 04349 Leipzig

4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG hat im Geschäftsjahr 2019/2020 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 Ge-

schäftslage 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.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen. Allen Aufsichtsratsmitgliedern wird hierbei der Zugang zu Fachliteratur ermöglicht und ihnen werden die Kosten für die Teilnahme an Seminaren und Webinaren, deren Themen für die Arbeit des Aufsichtsrats relevant sind, erstattet.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum sechs Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen zwei Präsenzsitzungen waren und drei Sitzungen als Telefonkonferenzen durchgeführt wurden. Zudem fand eine Sitzung virtuell (online mit Bild- und Tonübertragung) statt. 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. Der Aufsichtsrat tagt bei Bedarf auch ohne den Vorstand.

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 2019/2020:

Name	17.12.2019 Präsenzsitzung	5.3.2020 Präsenzsitzung	9.4.2020 Telefonkonferenz	13.5.2020 Telefonkonferenz	25.5.2020 Telefonkonferenz	15.9.2020 Virtuelle Sitzung
Hans-Ulrich Sutter	x	x	x	x	x	x
Achim Betz	x	x	x	x	x	x
Kristian Schmidt-Garve	x (telefonisch)	x	x	x	x	x
Cathy Bell-Walker	n/a	x (telefonisch)	x	x	x	x
Johannes C. G. (Hank) Boot	x (telefonisch)	x	x	x	—*	x
Nicholas Cournoyer	x (telefonisch)	x (telefonisch)	x	—*	x	—*

* Herr Boot und Herr Cournoyer hatten vorher 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 17. Dezember 2019, bei der auch der Abschlussprüfer persönlich anwesend war, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018/2019, der damit festgestellt war. Zudem wurde die variable Vorstandsvergütung für das Jahr 2018/2019 festgestellt sowie für das Jahr 2019/2020 festgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat berieten darüber hinaus über den aktuellen Stand der Ankaufpipeline, der Liquiditätsplanung sowie der sonstigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft.

Neben der Beschäftigung mit den Ergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 5. März 2020

nach seiner Wahl neu. Dabei wurde Frau Cathy Bell-Walker in den AR aufgenommen und Herr Hans-Ulrich Sutter wurde erneut zum Vorsitzenden gewählt. Zum ersten Stellvertreter wählte der Aufsichtsrat Herrn Achim Betz und zum zweiten Stellvertreter Herrn Kristian Schmidt-Garve. Auf dieser Sitzung beriet und billigte der Aufsichtsrat darüber hinaus aktuelle Ankaufs- und Finanzierungsprojekte. So billigte er die Finanzierungspipeline und beschloss die Emission der unbesicherten Stufenzinsanleihe im Umfang von EUR 40 Mio.

Am 9. April 2020 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Zudem gab der Vorstand einen Überblick über die zu diesem Zeitpunkt noch nicht erhaltenen Aprilmieten.

Am 13. Mai 2020 präsentierte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Halbjahresergebnisse sowie die Liquiditätsplanung und berichtete über den aktuellen Status der Mieteingänge. Zudem erörterten Vorstand

und Aufsichtsrat die derzeitige Ankaufs- und Finanzierungspipeline und der Aufsichtsrat stimmte dem Kauf der Objekte in Stendal und Rövershagen zu. Darüber hinaus wurde über die aktuelle Auswirkung der Coronakrise auf den Immobilien-Transaktionsmarkt diskutiert.

In seiner Sitzung vom 25. Mai 2020 beschloss der Aufsichtsrat die Verlängerung der Vorstandsverträge von Herrn Alexander Kroth (CIO) und Herrn Christian Hellmuth (CFO) um drei weitere Jahre bis zum 30. Juni 2023.

In der Sitzung vom 15. September 2020 wurden die aktuelle Ankaufspipeline, weitere Refinanzierungsthemen sowie die Erwartungen bezüglich der Entwicklung der Geschäftsjahresergebnisse besprochen. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat eine überarbeitete und aktualisierte Geschäftsordnung, beschloss die Festlegung von Zielgrößen eines Frauenanteils im Aufsichtsrat und im Vorstand und legte eine Regelaltersgrenze in Höhe von 80 Jahren für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats fest. Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten zudem nach ihrer Beratung über einzelne Corporate-Governance-Themen gemeinsam die Entsprechenserklärung für das Jahr 2020.

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 5. März 2020 sowie die Kapitalerhöhung im Mai 2020 betrafen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen. Sie sind darüber hinaus mit dem Immobiliensektor vertraut. Der erste 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 in der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich Investor Relations/Corporate Governance sowie im Geschäftsbericht 2019/2020. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wiederholt erörtert und am 15. September 2020 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2020 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 5. März 2020 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 16. Dezember 2020 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 2020 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 2019/2020 eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttung von 100% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses von TEUR 13.850. Der verbleibende Jahresüberschuss soll auf neue Rechnung vorge-tragen werden.

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand gab es im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen. Die Vorstandsverträge von Herrn Alexander Kroth (CIO) und Herrn Christian Hellmuth (CFO) wurden um drei weitere Jahre bis zum 30. Juni 2023 verlängert.

Auf der Hauptversammlung am 5. März 2020 wurde Frau Cathy Bell-Walker als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Seit Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister besteht der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG somit aus sechs Personen. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Achim Betz wurde zum ersten stellvertretenden Vorsitzenden und Herr Kristian Schmidt-Garve zum zweiten stellvertretenden Vorsitzenden bestellt. Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2021 endende Geschäftsjahr beschließt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2019/2020.

Broderstorf, im Dezember 2020

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

Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, Nürtingen

Kristian Schmidt-Garve

Zweiter stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt, Vorstand der MIG Verwaltungs AG, München

Cathy Bell-Walker

Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), London

Johannes C. G. (Hank) Boot

CIO, Lotus Family Office, London

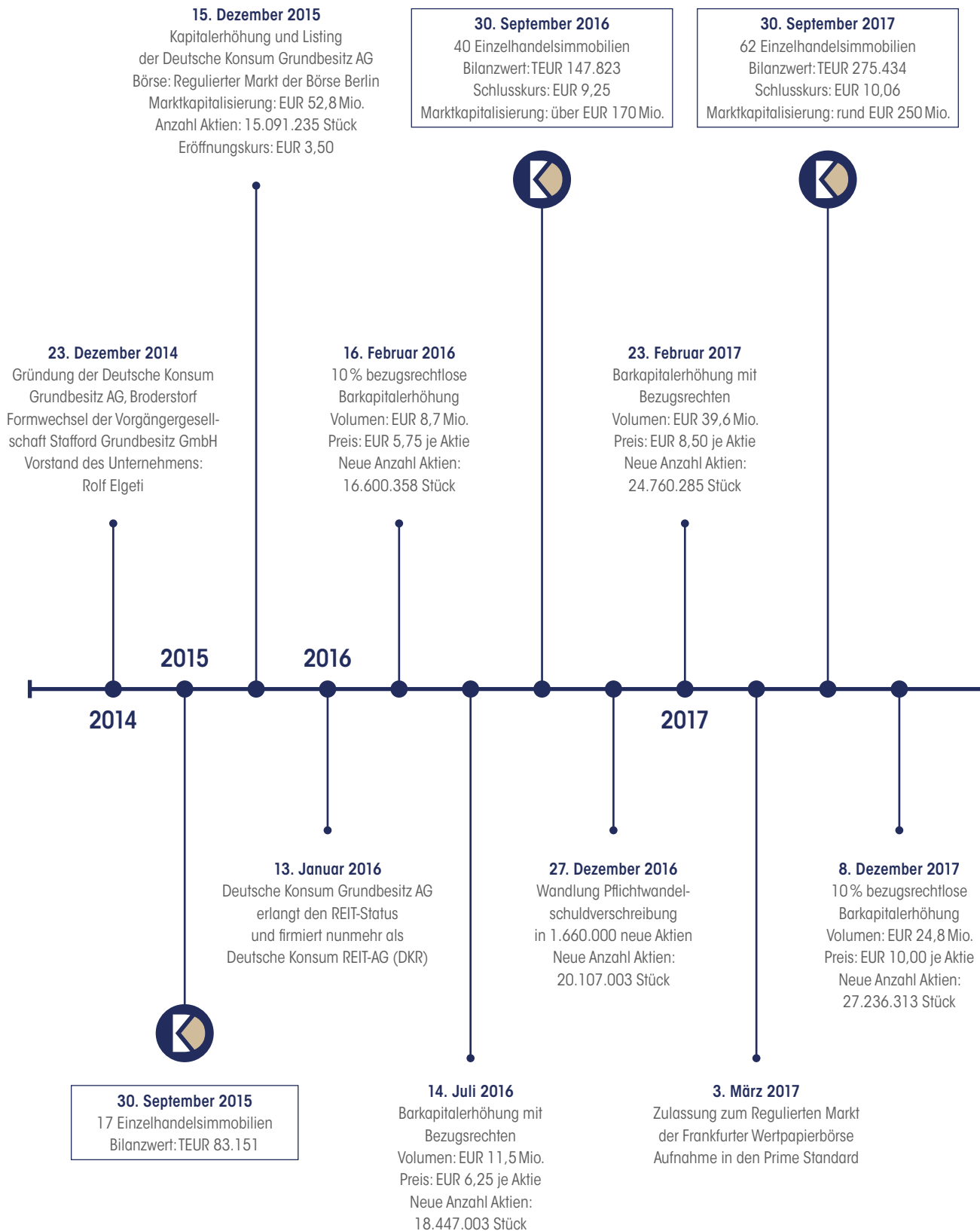
Nicholas Cournoyer

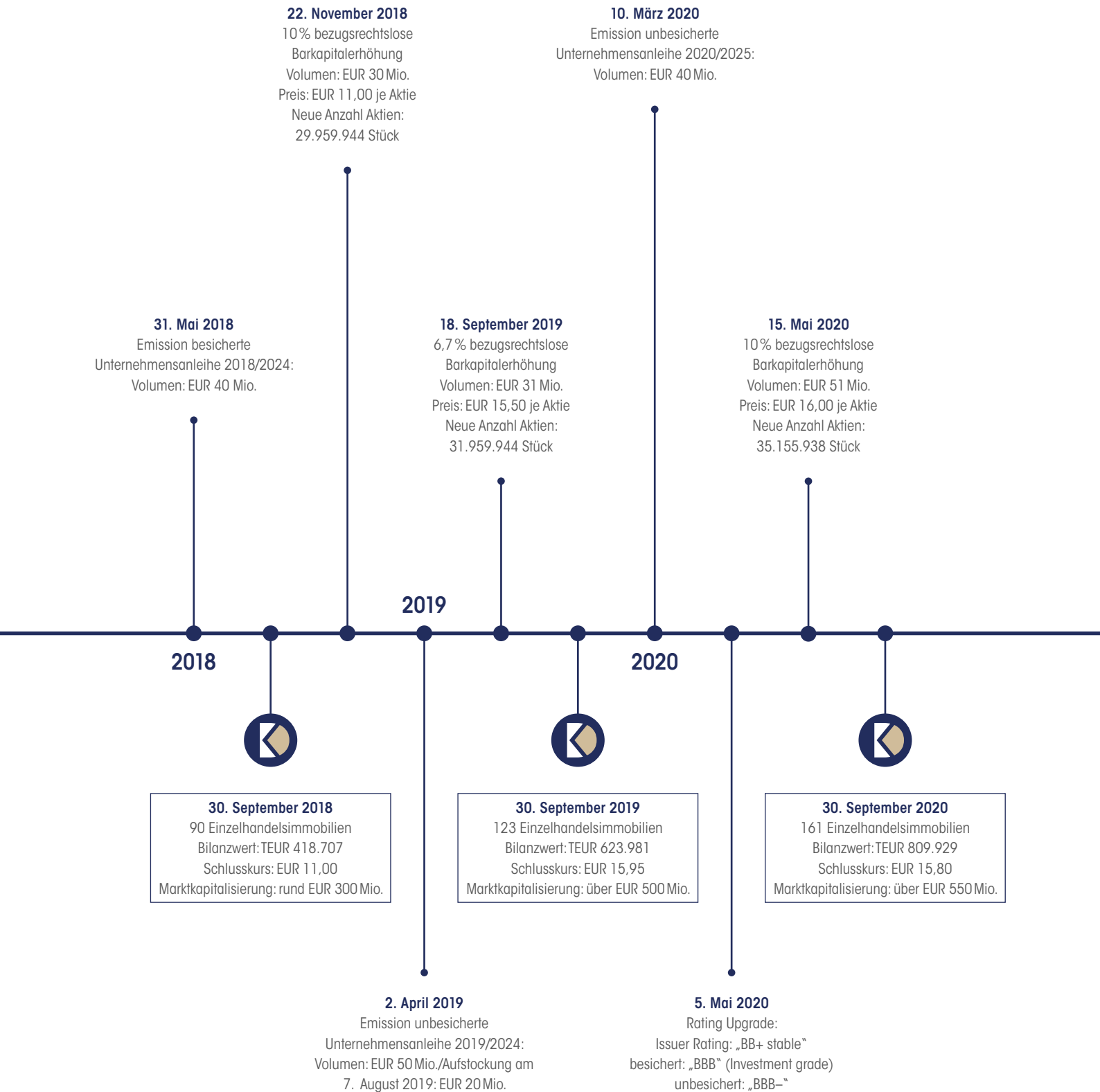
Treuhänder, Montpelier Foundation Limited, London

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



Foto: Fachmarktzentrum PEP (Prima Einkaufs-Park)
Gerichtswiesen 39, 04668 Grimma





6. Deutsche Konsum als REIT

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

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



Foto: SB-Warenhaus
Thüringer Straße 26, 07552 Gera

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Das Immobilienportfolio

7.1. Investmentstrategie

Fokus auf renditestarke Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

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

Gleichzeitig sind derartige Einzelhandelsimmobilien nur wenig vom Online-Handel bedroht, da gerade Lebensmittel, Drogerieartikel- und auch Baumarktprodukte in Deutschland weiterhin gern stationär eingekauft werden. Dies zeigen viele empirische Untersuchungen, nach denen der Online-Anteil am Umsatz im Lebensmittel- und Drogeriebereich im Jahr 2019 bei gerade 1,1 % (2018: 1,0 %) bzw. 1,7 % (2018: 1,5 %) und im Baumarktbereich bei gut 6,0 % (2018: 5,6 %) lag.¹ In anderen Handelssparten, wie zum Beispiel Elektronik, Mode und Freizeitartikeln hingegen ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz bereits auf bis zu einem Drittel angestiegen – mit weiter steigender Tendenz. Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte.

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

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

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

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

Wertschöpfung durch aktives Asset Management

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

¹ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. 15. Ausgabe, Seiten 11 und 18.

Kapitalrecycling

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

Transformation einzelner Handelsimmobilien zu einer institutionellen Assetklasse

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

Fortführung des Wachstums unter Einhaltung der Investitionskriterien

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

7.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2019/2020**7.2.1. Akquisitionen übersteigen abermals die EUR 150 Mio.-Schwelle**

Die DKR konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Rekordwachstum verzeichnen und hat bis zum Bilanzstichtag 30. September 2020 39 Einzelhandelsobjekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 213.132 m² und einer Jahresmiete von EUR 14,8 Mio. mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 158 Mio. erworben.

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2020 insgesamt 161 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 899.853 m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 63,1 Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2020 mit rund EUR 810 Mio. bilanziert.

7.2.2. Positive operative Entwicklung

Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2020 wie folgt dar:

	30.09.2020	30.09.2019	Veränderung
Miete/Jahr (EUR Mio.)	63,1	48,6	29,8 %
Miete/m ² /monatlich	6,48	6,23	4,0 %
Leerstandsrate (%)	9,9	9,9	0,0 %
WALT (Jahre)	5,4	5,8	-6,9 %
Bilanzwert (EUR Mio.)	809,9	619,8	30,5 %
Immobilienwert (EUR/m ²)	900	858	4,7 %
Bewertungsfaktor	12,9	12,8	0,8 %

In einer LFL-Gegenüberstellung¹ ergibt sich sowohl ein leichter Anstieg der Miete je m² sowie eine Erhöhung der Restmietvertragslaufzeiten (WALT):

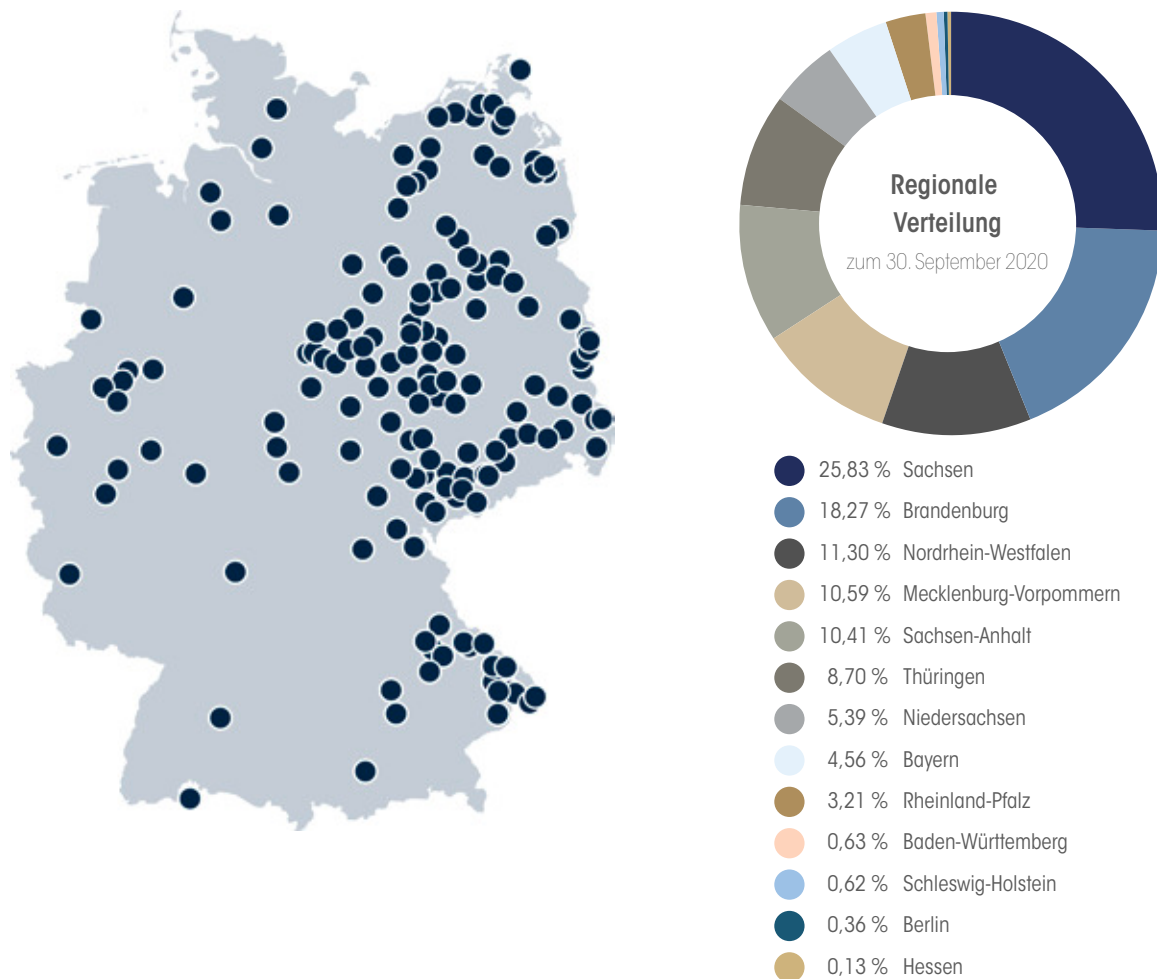
	30.09.2020	30.09.2019	Veränderung
Nettomiete/m ² /monatlich*	5,73	5,68	0,9 %
Leerstandsrate (%)	8,81	9,22	-4,4 %
WALT (Jahre)	5,2	5,7	-8,8 %

* bereinigt um aktuelle Revitalisierungsobjekte

7.3. Struktur des DKR-Portfolios

Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2020 wie folgt (nach Jahresmieten):



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

	Fläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2020		30.09.2019		30.09.2020		30.09.2019	
	m²	%	m²	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	199.202	22,1	132.041	18,3	16.524	26,2	10.739	22,0
Neue Bundesländer	700.651	77,9	590.518	81,7	46.526	73,8	37.997	78,0
	899.853	100,0	722.559	100,0	63.050	100,0	48.736	100,0

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

Dennoch hat sich der Anteil der Mieten aus westdeutschen Standorten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 weiter von rund 22,0% auf über 26,2% erhöht, was insbesondere auf den Erwerb der Objekte aus dem Bavaria Portfolio zurückzuführen ist. Darüber hinaus wurden vier weitere größere Objekte in Gronau (NRW), Kreuztal (NRW), Wolfenbüttel (Niedersachsen) und Trier (Rheinland-Pfalz) erworben, die den Anteil der Mieten aus den west-

deutschen Standorten zusätzlich erhöhten. Aufgrund ihres gestiegenen Bekanntheitsgrads sowie des gewachsenen Netzwerks findet die DKR vermehrt Objekte im westdeutschen Raum, die den Investment- und Renditeanforderungen entsprechen.

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

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

Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2020 in folgende Objektkategorien:

	Anzahl	Fläche		Annualisierte Miete	
		m²	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	19	230.522	25,6	15.719	24,9
SB-Warenhäuser	11	222.855	24,8	18.043	28,6
Nahversorgungszentren	37	217.326	24,2	13.987	22,2
Baumärkte (stand alone)	17	112.554	12,5	7.051	11,2
Discounter	71	91.513	10,1	7.232	11,5
Großmärkte	6	25.083	2,8	1.018	1,6
	161	899.853	100,0	63.050	100,0

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

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



Foto: SB-Warenhaus
Am Kenner Haus 20, 54344 Trier

Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2020 insgesamt rund 9,9%.

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

Objekt	Gesamtfläche (m ²)	Leerstandsfläche (m ²)	Leerstandsquote (%)
Eisenhüttenstadt – City Center	32.987	8.961	27,2
Chemnitz – Vita-Center	39.935	7.657	19,2
Plauen	24.954	7.052	28,3
Gera	23.788	6.777	28,5
Grevenbroich – Montanushof	27.751	5.626	20,3
Grevenbroich – Coens Galerie	11.849	5.119	43,2
Meißen	24.485	4.516	18,4
Bitterfeld – BITZ	19.707	3.849	19,5
Güstrow	5.601	3.308	59,1
Sonstige	688.796	36.558	5,3
Gesamt	899.853	89.423	9,9

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

7.4. Revitalisierungen

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

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



1. Phase

Konzeption und Planung



2. Phase

Verbesserung und Stabilisierung des Mietermixes



3. Phase

Durchführung der Sanierung



4. Phase

Finalisierung und Neueröffnung

Im Geschäftsjahr 2019/2020 war die DKR mit der Revitalisierung der folgenden Objekte befasst:

Objekt	Revitalisierungsphase	Voraussichtliche Fertigstellung
Grevenbroich – Montanushof	Phase 4	fertiggestellt
Hohenmölsen – Kirschbergcenter	Phase 3	2021
Leipzig – Löwenpark	Phase 4	fertiggestellt
Guben – Weiße Center	Phase 4	fertiggestellt
Niesky	Phase 4	fertiggestellt
Rostock – Kolumbuspassage	Phase 3	2021
Stralsund – Lindencenter	Phase 2	offen
Ueckermünde – Haff-Center	Phase 2	offen

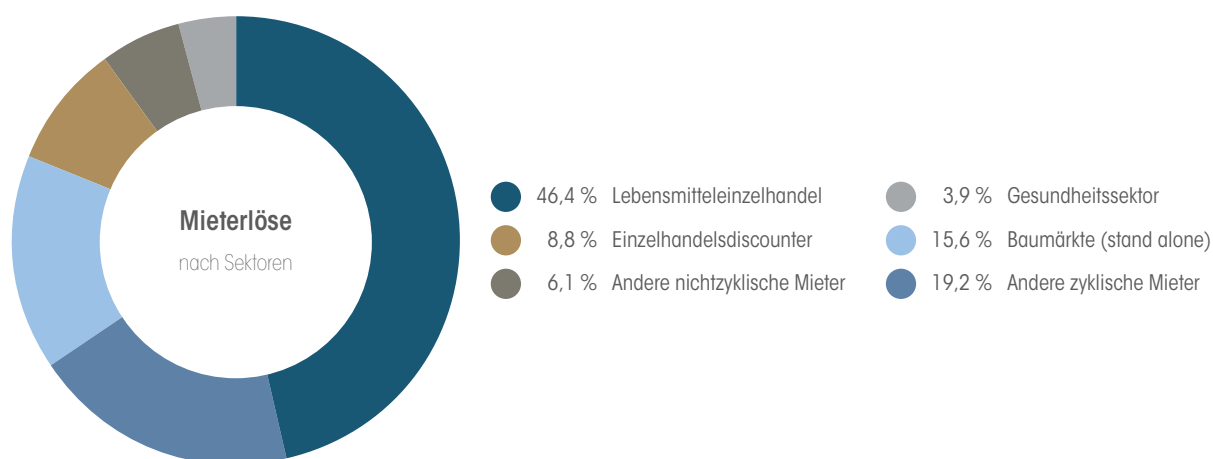
7.5. Mietermix

Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmittel-einzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, Schwarz, NORMA und ALDI mit rund 46,4% der annualisierten Gesamtmieten. Die weiteren

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

Mieterlöse klassifiziert nach Sektoren (EUR Mio.):

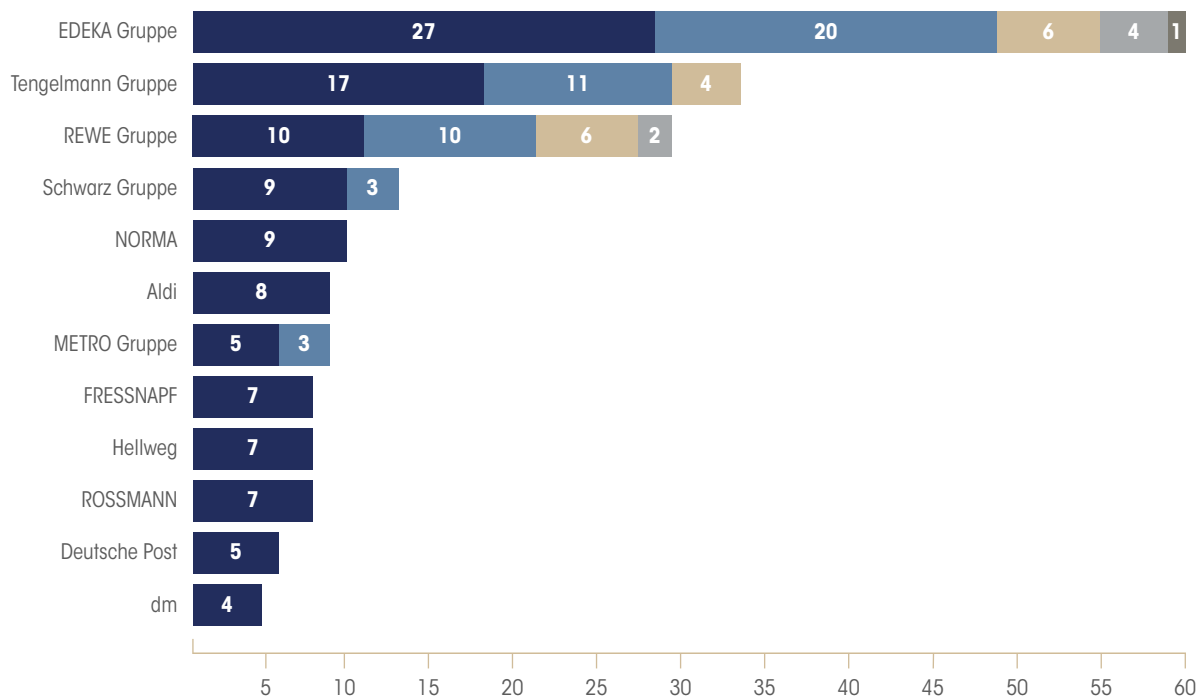


7.6. Mehrere Mietverhältnisse mit gleichen Mietern verbessern die Verhandlungsposition der DKR

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

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

Anzahl der Mietverträge mit Großkonzernen und ihren Einzelhandelsmarken (Anzahl der Mietverträge per 30. September 2020):



Gruppen

EDEKA Gruppe

- trinkgut
- disca
- NP
- Netto
- EDEKA

Tengelmänn Gruppe

- OBI
- KiK
- TEDi

REWE Gruppe

- nahkauf
- toom
- PENNY
- REWE

Schwarz Gruppe

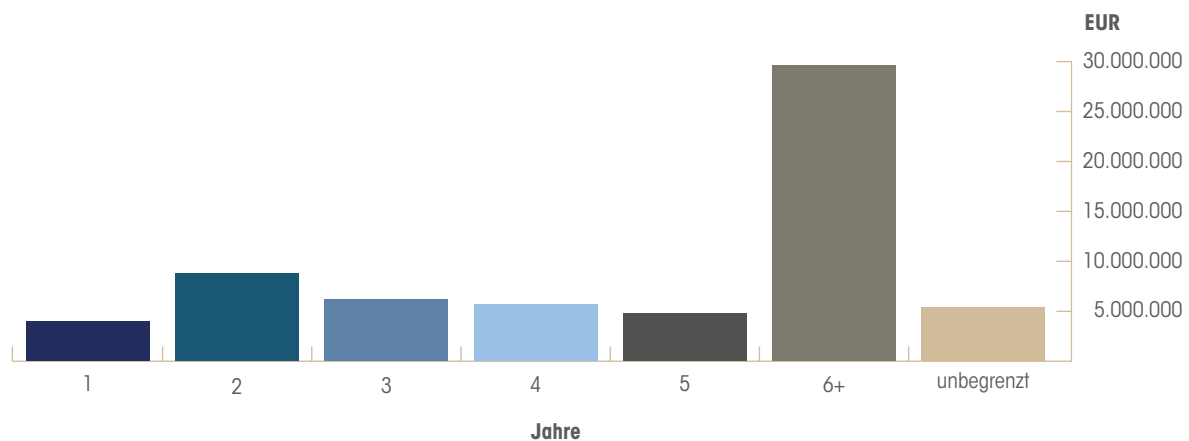
- LIDL
- Kaufland

METRO Gruppe

- real
- METRO GASTRO

Restmietlaufzeiten (WALT)

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2020 rund 5,4 Jahre. Die Anteile der Jahresmiete nach WALT verteilen sich wie folgt:



7.7. Immobilienportfolio zum 30. September 2020 im Detail

	Ort	Straße	Mietfläche m²	Leerstand 30.09.2020	Leerstand 30.09.2019	
				%	%	
1	32547	Bad Oeynhausen	Mindener Straße 67 / Alter Rehmer Weg 22	4.590,21	22,2	22,2
2	06749	Bitterfeld – BiTZ Bitterfelder-Fachmarkt-Zentrum	Brehnaer Straße 34	19.706,54	19,5	19,5
3	99094	Erfurt	Gothaer Straße 22	20.500,00	0,0	0,0
4	19288	Ludwigslust – Lindencenter	Am Marstall 2	14.352,70	0,7	0,8
5	24534	Neumünster	Rendsburger Straße 16	4.630,00	0,0	0,0
6	17087	Altentreptow I	Fritz-Reuter-Straße 13	4.279,51	9,7	9,1
7	17373	Ueckermünde	Chausseestraße 41–43	1.585,81	0,0	0,0
8	15890	Eisenhüttenstadt I	Gubener Straße 42	1.253,11	0,0	0,0
9	06231	Bad Dürrenberg	Ostrauer Straße 5	3.384,15	57,3	57,3
10	01662	Meißen	Berghausstraße 7	6.226,75	0,0	0,0
11	09427	Ehrenfriedersdorf	Gewerbegebiet an der B95	6.504,95	0,0	0,0
12	08626	Adorf	Karlsgasse 28	5.434,93	0,0	0,0
13	16348	Wandlitz	Bahnhofstraße 35–36	1.607,90	0,0	0,0
14	18337	Marlow	Carl-Cossow-Straße 64	1.046,00	0,0	0,0
15	06132	Halle	Hermann-Heidel-Straße 11	1.072,00	18,7	18,7
16	19417	Warin	Burgstraße/Langestraße 12–14	1.597,87	0,0	2,8
17	06773	Gräfenhainichen	Rosa-Luxemburg-Straße 47	1.076,78	0,0	0,0
18	06749	Bitterfeld-Wolfen	Anhaltstraße 70b/72	5.822,21	19,9	19,9
19	25361	Krempe	Neuenbrooker Straße 37	1.758,47	0,0	0,0
20	02747	Herrnhut	Löbauer Straße 45	1.454,58	0,0	9,0
21	02625	Kleinwelka	Hoyerswerdaer Straße 136	1.137,95	0,0	0,0
22	02906	Niesky I	Am Bahnhof 8	1.343,92	0,0	0,0
23	16727	Schwante	Dorfstraße 25	1.046,00	0,0	0,0
24	12103	Berlin-Tempelhof	Manteuffelstraße 71	1.157,85	0,0	0,0
25	14974	Ludwigsfelde	Albert-Tanneur-Straße 25	4.463,91	0,9	0,9
26	15562	Rüdersdorf	Brückenstraße 12a/b	2.785,13	0,0	0,0
27	03172	Guben I	Karl-Marx-Straße 95	1.181,00	5,1	0,0
28	04178	Leipzig	Merseburger Straße 255–263	23.431,11	1,6	4,4
29	18106	Rostock	Kolumbusring 58	4.732,05	55,0	46,4
30	18273	Güstrow	Pferdemarkt 58 / Markt 2–3 / Hageböcker Straße 108	5.600,74	59,1	59,1
31	38855	Wernigerode	Gustav-Petri-Straße 10, 11, 12, 13 / Pfarrstraße 43 / Ringstraße 31, 33, 35, 37	25.297,09	7,9	9,4
32	06636	Laucha	Am Stadtfeld 2	1.110,00	0,0	0,0
33	06184	Gröbers	Lange Straße 3	986,00	0,0	0,0

Istmiete 30.09.2020	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2020	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2020	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,91	253.183,20	3,0	2,7	3.426.794,01	3.430.000,00
5,97	1.136.621,52	6,7	7,4	18.200.000,00	15.600.000,00
6,10	1.500.800,00	10,4	11,3	25.000.000,00	25.000.000,00
9,06	1.549.519,20	6,2	6,5	24.700.000,00	24.700.000,00
4,14	230.004,00	6,3	7,3	2.890.000,00	2.900.000,00
9,20	426.403,44	7,8	9,3	7.100.000,00	7.000.000,00
6,84	130.143,24	3,0	3,7	1.490.000,00	1.490.000,00
4,68	70.435,80	3,3	5,2	600.000,00	610.000,00
3,39	58.800,00	5,3	6,3	445.000,00	453.000,00
4,22	315.158,64	4,3	5,3	3.600.000,00	3.530.000,00
2,96	231.022,80	5,3	6,3	3.030.000,00	3.020.000,00
1,56	102.000,00	5,0	6,0	1.120.000,00	840.000,00
9,20	177.473,88	4,4	5,3	2.900.000,00	2.920.000,00
9,20	115.478,40	6,1	7,1	1.360.000,00	1.360.000,00
4,59	48.000,00	unbefristet	unbefristet	421.000,00	422.000,00
5,91	113.227,08	4,5	5,4	1.580.000,00	1.570.000,00
6,50	83.988,84	0,5	1,5	700.000,00	1.050.000,00
4,10	229.373,52	3,7	3,3	2.956.505,99	3.030.000,00
7,67	161.758,44	9,8	10,8	2.420.000,00	2.110.000,00
6,34	110.640,00	4,8	4,9	900.000,00	850.000,00
11,59	158.285,28	7,1	8,2	1.800.000,00	1.750.000,00
5,25	84.721,68	1,6	1,3	610.000,00	590.000,00
9,01	113.040,40	4,8	5,8	1.710.000,00	1.700.000,00
5,47	76.029,96	2,2	3,3	600.000,00	750.000,00
7,01	371.850,84	2,2	3,0	5.200.000,00	4.720.000,00
8,88	296.653,40	2,7	3,0	4.030.000,00	3.900.000,00
9,41	126.610,92	2,0	3,0	1.380.000,00	1.390.000,00
5,94	1.643.501,28	4,6	4,0	27.397.308,07	26.000.000,00
6,52	166.818,36	1,9	3,3	3.010.000,00	3.850.000,00
5,67	155.917,80	3,7	4,7	2.200.000,00	1.700.000,00
2,91	814.070,88	2,3	4,0	10.196.514,92	9.900.000,00
9,12	121.428,72	1,4	2,5	1.150.000,00	1.180.000,00
9,73	115.157,16	1,5	2,5	1.140.000,00	1.160.000,00





Ort				Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand
						30.09.2020	30.09.2019
					m²	%	%
34	06366	Köthen	Edderitzer Straße 8	685,00	0,0	0,0	
35	06463	Ermsleben	Neustadt 1a	678,00	0,0	0,0	
36	39596	Goldbeck	Babener Straße 43	982,00	0,0	0,0	
37	39576	Stendal	Nordwall 12b	1.107,00	0,0	0,0	
38	06679	Hohenmölsen	Wilhelm-Külz-Straße 8	7.715,94	30,9	45,8	
39	17489	Greifswald I – Dompassage	Lange Straße 40–42	17.122,23	15,3	16,5	
40	18292	Krakow am See	Bahnhofsplatz 3	3.474,47	4,4	9,7	
41	18461	Franzburg	Abtshäger Straße 13	1.320,00	0,0	0,0	
42	27283	Verden	Holzmarkt 7–15	6.997,25	0,0	0,0	
43	16928	Pritzwalk	Rostocker Straße 1, 2, 3, 7 und 8	15.274,58	0,0	0,0	
44	17373	Ueckermünde – Haff-Center	Haffring 24	4.619,68	57,0	57,0	
45	36452	Kaltennordheim	Gartenstraße 2	927,17	0,0	0,0	
46	98634	Kaltensundheim	Bergstraße 12	915,26	0,0	0,0	
47	98547	Viernau	Mühlstraße 52	1.027,03	0,0	0,0	
48	35232	Dautphe	Gladenbacher Straße 43	1.611,96	0,0	0,0	
49	16303	Schwedt (Oder) – CKS. Centrum-Kaufhaus Schwedt	Platz der Befreiung 1	11.197,22	9,7	12,0	
50	18437	Stralsund	Lindenallee 25	5.882,15	35,1	35,1	
51	06449	Aschersleben	Magdeburger Straße 32	1.009,40	0,0	0,0	
52	29303	Bergen	Harburger Straße 30	6.392,83	0,0	0,0	
53	03116	Drebkau	Drebkauer Hauptstraße 5	965,00	100,0	0,0	
54	03172	Guben – Neiße-Center	Karl-Marx-Straße 96	10.575,91	6,1	18,0	
55	45739	Oer-Erkenschwick	Berliner Platz 14	9.555,17	0,0	0,0	
56	01662	Meißen	Schützestraße 1	24.485,41	18,4	17,0	
57	08525	Plauen	Morgenbergstraße 41	24.954,46	28,3	28,3	
58	39517	Tangerhütte	Neustädter Ring 78	2.574,00	0,0	0,0	
59	99706	Sondershausen	Beethovenstraße 9	1.160,78	0,0	0,0	
60	15890	Eisenhüttenstadt II	Karl-Marx-Straße 33	965,12	5,5	5,5	
61	09212	Limbach-Oberfrohna	Frohnbachstraße 59	1.862,35	0,0	0,0	
62	06333	Hettstedt	Luisenstraße 18 a–k	2.786,66	4,4	1,3	
63	06537	Kelbra	Jochstraße 2	930,00	0,0	0,0	
64	07937	Langenwolschendorf	Heinrich-Wobst-Straße 1	3.072,00	0,0	0,0	
65	58239	Schwerte	Hagener Straße 51	1.200,00	0,0	0,0	
66	03238	Finsteralde-Massen	Ludwig-Erhard-Straße 5	11.072,20	0,0	0,0	
67	79798	Jestetten	Schaffhauser Straße 8	1.288,00	0,0	0,0	

Istmiete 30.09.2020	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2020	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2020	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
11,05	90.861,12	1,4	2,5	850.000,00	870.000,00
9,95	80.961,24	1,5	2,5	550.000,00	580.000,00
9,42	110.960,52	1,4	2,4	1.100.000,00	1.120.000,00
11,48	152.437,92	1,6	2,6	1.520.000,00	1.520.000,00
3,84	245.388,88	1,0	1,1	5.500.000,00	3.540.000,00
5,56	968.482,80	3,6	8,0	18.100.000,00	19.300.000,00
8,15	324.578,96	8,6	2,1	4.490.000,00	4.000.000,00
6,86	108.597,72	1,3	2,2	1.120.000,00	1.160.000,00
9,12	765.478,60	12,6	13,7	11.400.000,00	11.100.000,00
7,51	1.376.632,20	4,9	4,9	18.793.713,40	17.800.000,00
4,85	115.841,28	7,4	8,6	830.000,00	860.000,00
3,72	41.428,32	0,3	2,3	252.000,00	252.000,00
3,90	42.867,84	3,0	4,1	560.000,00	366.000,00
4,38	53.939,76	2,5	3,4	520.000,00	520.000,00
4,38	84.700,00	1,2	2,2	940.000,00	970.000,00
6,00	728.023,08	1,7	2,7	7.300.000,00	6.900.000,00
5,01	229.391,28	0,6	1,8	1.480.000,00	1.440.000,00
9,39	113.782,44	4,0	5,1	1.520.000,00	1.540.000,00
6,16	472.873,56	9,4	10,4	7.500.000,00	7.500.000,00
0,00	–	–	3,4	295.000,00	358.000,00
7,86	936.552,64	4,0	3,0	13.400.000,00	10.900.000,00
10,99	1.260.000,00	9,5	10,5	19.600.000,00	18.900.000,00
5,92	1.419.530,48	1,8	2,6	14.500.000,00	13.700.000,00
7,47	1.605.570,36	1,9	2,2	14.100.000,00	13.600.000,00
5,26	162.600,00	2,2	3,3	1.790.000,00	1.780.000,00
6,37	88.705,20	6,3	7,3	1.240.000,00	1.220.000,00
11,06	121.068,00	3,0	1,0	1.640.000,00	1.630.000,00
8,24	184.204,80	2,6	3,6	2.040.000,00	2.060.000,00
6,18	197.474,52	1,0	1,9	2.080.000,00	2.050.000,00
6,93	77.313,60	0,3	1,3	428.000,00	429.000,00
7,64	281.604,00	3,0	3,7	3.393.909,26	3.440.000,00
6,83	98.400,00	5,3	1,3	1.250.000,00	1.180.000,00
3,61	480.000,00	3,8	4,8	5.800.000,00	5.800.000,00
10,47	161.842,68	7,0	7,7	2.294.807,23	2.340.000,00





Ort			Straße	Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
					30.09.2020	30.09.2019	
				m²	%	%	
68	08371	Glauchau	Schönburgstraße 40	1.153,40	0,0	0,0	
69	07937	Zeulenroda	Heinrich-Wobst-Straße 2	5.631,77	0,0	0,0	
70	13127	Berlin	Blankenburger Straße 145	987,00	0,0	0,0	
71	56269	Dierdorf	Königsberger Straße 12	1.391,16	0,0	0,0	
72	82362	Weilheim	Lohgasse 4	1.824,00	0,0	0,0	
73	99846	Seebach	Am Rötelsstein 3 / Dicelstraße 7	1.147,10	3,8	0,0	
74	38820	Halberstadt	Breiter Weg 13	1.585,94	35,2	35,2	
75	09599	Freiberg	Abraham-von-Schönburg-Straße 3	1.117,00	0,0	0,0	
76	51545	Waldbröl	Kaiserstraße 36	937,80	0,0	0,0	
77	04129	Leipzig – Dong Xuan Center	Maximilianallee 18–20	8.692,20	15,0	10,8	
78	72793	Pfullingen	Römerstraße 166	5.840,00	0,0	0,0	
79	17358	Torgelow	Pasewalker Straße 5–8	11.354,10	0,0	0,0	
80	18546	Sassnitz	Gewerbepark 9	4.063,00	0,0	0,0	
81	07333	Unterwellenborn	Kronacher Straße 1, 7	8.487,00	0,0	0,0	
82	16278	Angermünde	Rudolf-Breitscheid-Straße 27	4.843,53	26,0	14,1	
83	02906	Niesky II	Rothenburger Straße 23	1.083,00	0,0	0,0	
84	04910	Elsterwerda – Elstercenter	Lauchhammerstraße 60/167	34.753,40	0,2	1,5	
85	08412	Werdau	Stiftstraße 6–8	39.405,02	5,1	5,1	
86	02943	Weißwasser	Sachsendamm 32	13.389,58	2,4	2,4	
87	37441	Bad Sachsa	Marktstraße 43/44	1.712,30	15,4	15,4	
88	08141	Reinsdorf – Vielau-Center	Hof 13	1.408,00	0,0	0,0	
89	07407	Rudolstadt	Oststraße 53	2.888,00	0,0	0,0	
90	29410	Salzwedel	Feldstraße 25a	5.326,00	0,0	0,0	
91	29525	Uelzen	Im Neuen Felde 42	3.300,00	0,0	0,0	
92	17438	Wolgast	Leeranerstraße 4	2.879,00	0,0	0,0	
93	15234	Frankfurt (Oder)	Nuhnenstraße 19	8.056,18	0,0	0,0	
94	16303	Schwedt (Oder)	Handelsstraße 23, 26	12.056,62	0,0	0,0	
95	17087	Altentreprow II	Grüner Gang 10	1.121,00	0,0	0,0	
96	15537	Erkner	Neu Zittauer Straße 41	6.522,64	3,1	1,3	
97	95336	Mainleus	Tiefe Äcker 1	1.037,00	0,0	0,0	
98	06217	Merseburg	Lassallestraße 27	1.700,00	0,0	0,0	
99	07570	Weida	Turmstraße 33	1.157,00	0,0	0,0	
100	44379	Dortmund	Martener Straße 300	1.465,00	6,5	6,5	
101	38644	Goslar	Gerhard-Weule-Straße 1	4.850,00	0,0	0,0	
102	44532	Lünen	Kupferstraße 15	5.910,11	0,0	3,2	

Istmiete 30.09.2020	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2020	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2020	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
8,58	118.800,00	2,0	3,0	1.240.000,00	1.210.000,00
3,55	240.000,00	4,5	5,5	2.820.000,00	2.750.000,00
12,71	150.576,60	3,3	4,3	2.720.000,00	2.720.000,00
9,28	154.891,92	7,8	8,8	2.352.155,11	2.360.000,00
4,83	105.716,64	0,8	1,8	480.000,00	560.000,00
6,39	84.609,36	2,6	4,3	740.000,00	750.000,00
5,35	66.000,00	5,0	3,1	590.000,00	620.000,00
11,18	149.905,20	0,6	1,6	1.720.000,00	1.800.000,00
6,30	70.934,88	1,3	1,3	397.000,00	399.000,00
9,08	804.719,52	unbefristet	unbefristet	9.900.000,00	10.000.000,00
3,39	237.915,60	2,3	3,3	2.830.000,00	2.850.000,00
5,51	750.999,96	5,6	6,6	11.000.000,00	11.000.000,00
4,30	209.592,00	4,3	5,3	2.370.000,00	2.360.000,00
5,11	519.999,96	3,3	4,3	5.900.000,00	5.700.000,00
6,72	288.816,96	2,4	1,8	4.320.000,00	4.270.000,00
9,55	124.134,48	12,7	13,3	1.940.000,00	1.510.000,00
4,33	1.804.086,48	5,3	6,4	26.400.000,00	26.400.000,00
5,22	2.340.021,72	3,2	3,2	23.300.000,00	22.500.000,00
6,77	1.061.250,72	2,5	3,3	13.400.000,00	13.400.000,00
8,50	147.868,08	2,1	3,3	2.010.000,00	2.040.000,00
5,66	95.622,00	5,1	6,3	1.030.000,00	1.050.000,00
3,75	130.000,08	4,6	5,6	1.440.000,00	1.440.000,00
2,82	180.000,00	1,7	2,8	1.460.000,00	1.470.000,00
2,53	100.000,08	1,7	2,8	950.000,00	950.000,00
3,47	120.000,00	4,6	5,6	1.340.000,00	1.370.000,00
5,12	495.000,00	5,6	6,6	6.100.000,00	6.000.000,00
5,03	727.104,00	5,5	6,5	7.800.000,00	7.900.000,00
9,88	132.959,28	3,3	4,3	1.420.000,00	1.410.000,00
5,39	408.408,36	2,7	3,3	5.400.000,00	5.100.000,00
7,71	96.000,00	2,0	3,0	1.070.000,00	1.070.000,00
9,16	186.889,68	3,3	4,3	2.580.000,00	2.540.000,00
10,30	143.005,20	7,1	8,1	2.000.000,00	1.990.000,00
7,81	128.400,00	12,0	13,0	1.070.000,00	1.070.000,00
4,30	249.999,96	4,2	5,2	3.090.000,00	3.090.000,00
5,37	380.569,08	2,2	3,2	3.421.101,01	3.160.000,00





				Mietfläche	Leerstand	Leerstand	
Ort			30.09.2020		30.09.2019		
			m²		%	%	
103	95028	Hof	Michaelsbrücke 2	7.767,00	13,0	13,0	
104	17491	Greifswald II	Hans-Beimler-Straße 1–3	6.598,42	8,6	4,1	
105	27721	Ritterhude	Otto-Hahn-Straße 1	9.800,00	0,0	0,0	
106	41515	Grevenbroich I – Coens Galerie	Kölner Straße 38–46	11.848,98	43,2	44,3	
107	18442	Wendorf	Albert-Schweitzer-Straße 8	2.100,00	0,0	0,0	
108	38667	Bad Harzburg	Landstraße 33	3.976,00	0,0	0,0	
109	95632	Wunsiedel	Hofer Straße 5–7	2.701,73	0,0	0,0	
110	08132	Mülsen St. Jacob	Dresdener Straße 1	1.137,00	0,0	0,0	
111	39576	Stendal – Altmark Forum	Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 1–5	12.115,08	14,0	13,2	
112	01936	Königsbrück	Kornweg 2	1.106,00	0,0	0,0	
113	04349	Leipzig – Portitz Treff	Tauchaer Straße 260	7.360,09	2,3	0,7	
114	06484	Quedlinburg	Weyhegarten 1	3.923,65	10,0	5,1	
115	06766	Wolfen	Steinfurther Straße 37	900,00	0,0	0,0	
116	04808	Wurzen	Dr.-Külz-Straße 9	1.556,43	0,0	0,0	
117	01831	Döberitz	Bammer Weg 2	906,00	0,0	0,0	
118	17367	Eggesin	Bahnhofstraße 13	1.167,00	0,0	0,0	
119	19386	Lübz	Werder Straße 21b	1.692,00	0,0	0,0	
120	41515	Grevenbroich II – Montanushof	Ostwall 31	27.751,35	20,3	26,9	
121	15517	Fürstenwalde	Juri-Gagarin-Straße 43	1.449,77	0,0	0,0	
122	09122	Chemnitz – Vita-Center	Wladimir-Sagorski-Straße 20, 22, 24	39.934,87	19,2	18,0	
123	39291	Möser	Rosenweg/Krokusweg 14	1.149,00	17,4		
124	63846	Laufach	Hauptstraße 34	915,17	0,0		
125	04741	Roßwein	Haßlauer Straße 1	2.891,00	0,0		
126	07552	Gera	Thüringer Straße 26	23.788,49	28,5		
127	14772	Brandenburg an der Havel	Upstallstraße 3	7.931,00	0,0		
128	09126	Chemnitz	Zschopauer Straße 273	6.493,50	0,0		
129	48599	Gronau	Maybachstraße 2	9.349,82	0,0		
130	57223	Kreuztal	Siegener Straße 210	8.962,00	0,0		
131	39418	Staßfurt	Förderstedter Straße 7	6.193,00	0,0		
132	38302	Wolfenbüttel	Schweigerstraße 13	9.245,00	0,0		
133	06712	Zeitz	Weißenfelser Straße 120	7.200,00	0,0		
134	39307	Genthin	Altmärkerstraße 5	1.275,00	22,1		
135	54344	Trier	Am Kenner Haus 20	11.635,89	0,0		
136	33442	Herzebrock-Clarholz	Clarholzer Straße 53	976,00	0,0		
137	04668	Grimma	Gerichtswiesen 39	15.526,19	13,8		

Istmiete 30.09.2020	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2020	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2020	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
7,10	575.670,00	6,9	7,3	7.300.000,00	7.400.000,00
6,49	469.533,48	5,4	3,1	6.300.000,00	6.000.000,00
3,93	462.000,00	7,5	8,5	6.600.000,00	6.600.000,00
12,04	972.534,84	3,9	3,1	11.600.000,00	14.000.000,00
4,19	105.600,00	8,1	9,1	1.160.000,00	1.170.000,00
7,75	369.999,96	7,3	8,3	5.500.000,00	5.400.000,00
7,82	253.370,88	6,8	7,6	3.800.000,00	2.980.000,00
9,31	127.057,56	5,1	6,1	1.880.000,00	1.840.000,00
7,36	919.933,56	5,4	6,5	12.599.440,78	12.900.000,00
7,01	93.000,00	6,6	7,6	1.200.000,00	1.190.000,00
6,36	548.729,16	2,2	3,3	6.000.000,00	6.000.000,00
7,35	311.434,80	4,4	7,6	3.950.000,00	4.000.000,00
8,33	90.000,00	5,1	6,1	1.090.000,00	1.090.000,00
7,39	138.000,00	7,1	8,1	1.930.000,00	1.930.000,00
4,97	54.000,00	unbefristet	unbefristet	320.000,00	321.000,00
8,99	125.895,96	6,9	8,8	1.630.000,00	1.640.000,00
7,21	146.388,00	5,5	5,4	1.810.000,00	1.790.000,00
8,80	2.335.528,44	6,4	7,5	26.038.916,75	20.700.000,00
6,83	118.800,00	4,0	3,3	1.091.607,73	1.073.088,00
6,67	2.581.986,00	6,1	7,9	36.400.000,00	37.487.868,00
3,98	45.332,04	2,6		481.000,00	
8,74	96.000,00	3,8		830.000,00	
3,40	118.062,36	5,8		1.380.000,00	
11,54	2.356.284,48	4,8		25.100.000,00	
5,95	566.390,40	11,3		8.100.000,00	
5,52	430.180,56	11,3		6.200.000,00	
6,45	724.017,24	11,3		10.200.000,00	
7,09	762.552,00	11,3		10.900.000,00	
5,35	397.925,04	11,3		5.400.000,00	
7,48	829.616,52	11,3		12.100.000,00	
5,35	462.628,80	11,3		5.800.000,00	
5,34	63.595,08	5,2		730.000,00	
13,37	1.867.153,56	1,3		14.500.000,00	
11,97	140.186,04	0,6		1.040.000,00	
10,09	1.620.271,80	3,4		15.500.000,00	





Ort				Mietfläche		Leerstand 30.09.2020	Leerstand 30.09.2019
Straße				m²	%	%	
138	14621	Schönwalde-Glien	Alter Wansdorfer Weg 2	1.089,00	0,0		
139	15890	Eisenhüttenstadt III	Nordpassage 1	32.991,97	27,2		
140	93176	Beratzhausen	Staufferstraße 7	1.116,00	100,0		
141	93466	Chamerau	In der Grube 2	1.252,96	0,0		
142	94538	Falkenstein	Regensburger Straße 12	1.328,00	0,0		
143	94538	Fürstenstein	Vilshofener Straße 13	1.245,00	0,0		
144	85049	Ingolstadt	Krumenauer Straße 58	1.398,00	0,0		
145	93462	Lam	Arberstraße 74	975,00	0,0		
146	92431	Neunburg vorm Wald	Ambergerstraße 14	1.255,00	0,0		
147	93083	Obertraubling	Edekastraße 5	1.124,00	0,0		
148	94060	Pocking	Marktplatz 5b	686,00	0,0		
149	94269	Rinchnach	Herrnmühle 2	1.195,00	0,0		
150	94161	Ruderting	Passauer Straße 26b	3.116,00	6,8		
151	94121	Salzweg	Bayerwaldstraße 1a	1.240,15	0,0		
152	85298	Scheyern	Fernhagener Straße 1–3	949,00	0,0		
153	94508	Schöllnach	Gewerbepark Leutzing 2	1.162,00	0,0		
154	09465	Sehmatal (Neudorf)	Crottendorfer Straße 3	1.093,00	0,0		
155	94518	Spiegelau	Konrad-Wilsdorf-Straße 1a	1.270,00	0,0		
156	94107	Untergriesbach	Kreuzwiesenweg 1	1.414,00	0,0		
157	94234	Viechtach	Mönchshofstraße 60	1.104,00	0,0		
158	93192	Wald (Rossbach)	Bahnhofstraße 3	1.539,00	0,0		
159	94110	Wegscheid	Passauer Straße 78	1.545,64	0,0		
160	94575	Windorf (Hidring)	Turmstraße 2a	922,00	0,0		
161	18182	Rövershagen	Rosengrund 1–2	1.901,28	0,0		
				899.852,73	9,9	9,9	

Istmiete 30.09.2020	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2020	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2019	Beizulegender Zeitwert 30.09.2020	Beizulegender Zeitwert 30.09.2019
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
9,92	129.600,00	3,8		1.610.000,00	
7,37	2.126.490,12	5,1		29.700.000,00	
0,00	–	–		710.000,00	
4,71	70.813,08	1,6		740.000,00	
8,48	135.143,76	3,7		1.800.000,00	
5,96	88.988,16	5,1		1.090.000,00	
5,69	95.404,56	1,7		1.080.000,00	
5,64	66.000,00	5,5		510.000,00	
5,73	86.362,32	4,7		1.050.000,00	
4,72	63.600,00	8,1		960.000,00	
7,44	61.249,80	5,1		690.000,00	
5,39	77.250,36	5,1		580.000,00	
5,68	197.840,88	1,5		2.000.000,00	
4,85	72.122,64	5,1		630.000,00	
8,67	98.747,88	1,7		1.010.000,00	
5,84	81.411,96	4,7		980.000,00	
5,95	78.000,00	3,8		1.000.000,00	
8,67	132.160,20	0,3		1.530.000,00	
6,25	106.033,56	unbefristet		670.000,00	
5,30	70.154,16	1,7		620.000,00	
5,60	103.453,08	1,6		1.100.000,00	
4,75	88.101,48	1,6		1.050.000,00	
4,85	53.613,72	5,1		500.000,00	
9,33	212.860,80	5,1		2.610.000,00	
6,48	63.050.071,36	5,4	5,6	800.718.774,26	611.520.956,00

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 das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht erstmals mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das Geschäftsjahr 2019/2020 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	2019/2020	2018/2019
Periodenergebnis	34.173,7	53.142,3
– Bewertungsergebnis	–3.864,3	–30.362,1
– Veräußerungsergebnis	5	–255,0
EPRA Earnings	30.314,5	22.525,1
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,91	0,76

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

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

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

TEUR	2019/2020	2018/2019
Marktwert der Renditeliegenschaften	809.928,6	619.881,3
+ Transaktionskosten	53.592,6	41.376,2
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	863.521,2	661.257,4
Annualisierte Mieterlöse	63.050,1	48.677,8
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–12.610,0	–9.735,6
Annualisierte Nettomieterlöse	50.440,1	38.942,3
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomietserträge	50.440,1	38.942,3
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,9%
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,9%

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	2019/2020	2018/2019
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	14.664,1	10.376,6
+ Personalaufwendungen	928,3	887,7
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	519,2	1.340,9
– Sonstige betriebliche Erträge	–177,8	–165,3
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	15.933,7	12.439,8
– direkte Leerstandskosten	–1.450,5	–1.278,4
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	14.483,2	11.161,4
Mieteinnahmen	56.230,7	47.185,3
EPRA-Kostenquote A, %	28,3 %	26,4 %
EPRA-Kostenquote B, %	25,8 %	23,7 %

EPRA-Leerstandsquote

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	2.763,6	2.279,9
Annualisierte Mieterlöse	65.050,1	48.677,8
EPRA-Leerstandsquote	4,4 %	4,7* %

* Vorjahreszahl angepasst

EPRA NAV / EPRA NNNNAV

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

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

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Eigenkapital (TEUR)	390.664,5	317.362,2
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.939	31.959.944
EPRA NAV je Aktie, EUR	11,11	9,93

Unter Berücksichtigung einer Wandlung der beiden Wandelanleihen stellt sich der EPRA NAV je Aktie (verwässert) am 30. September 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Eigenkapital (TEUR)	426.973,1	353.524,3
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (nach Ausübung der Wandlungsoptionen)	49.619.491,1	46.132.667
EPRA NAV je Aktie, EUR	8,60	7,66

Like-for-Like-Portfolio

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019	Veränderung
Nettomiete/m ² /per Monat	5,73	5,68	0,9 %
Leerstandsrate (%)	8,8	9,2	– 4,4 %
WALT (Jahre)	5,2	5,7	– 8,8 %

Lagebericht

Deutsche Konsum REIT-AG



1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG	50
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	50
1.2. Steuerungssystem	51
1.3. Forschung und Entwicklung	51
2. Wirtschaftsbericht	52
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	52
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	53
2.3. Geschäftsverlauf	54
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	56
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	60
3.1. Chancen- und Risikobericht	60
3.2. Prognosebericht	68

4. Vergütungsbericht	69
5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	72
6. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB	72
7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	74

Foto: Nahversorgungszentrum
Hofer Straße 5–7, 95632 Wunsiedel



1. Grundlagen der Deutschen 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 konjunkturreisistent 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 2020 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 161 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von rund 900.000 m² und einem Buchwert von EUR 810 Mio.

Gesellschaftsrechtlich besteht die DKR aus einer Kapitalgesellschaft, die sämtliche Immobilien hält und bilanziert. Dies sowie die REIT-Eigenschaft ermöglichen der Gesellschaft besonders schlanke Verwaltungsstrukturen. Zudem verhelfen das bestehende Netzwerk, die langjährige Erfahrung des Managements sowie die flachen Strukturen zu einer hohen Ankaufsgeschwindigkeit, was in Ankaufsprozessen vorteilhaft ist.

Größter Aktionär der DKR ist die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 27,94% 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. 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 NAV per share (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

Durch die Schwäche in der Industrie und im Welthandel drosselte sich die weltwirtschaftliche Aufwärtsdynamik gegen Ende des Jahres 2019.¹ Infolge der dann einsetzenden Covid-19-Pandemie und daraus resultierenden Lockdowns in vielen Teilen der Welt kam die weltwirtschaftliche Aktivität jedoch abrupt, wenn auch nur vorübergehend, zum Stillstand. Laut einer im September 2020 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) sei die Wirtschaftsleistung durch diesen exogenen Schock im ersten Halbjahr 2020 um insgesamt annähernd 10 % zurückgegangen: Nach einem Rückgang um zunächst 3 % im ersten Quartal 2020 sei die Weltproduktion im zweiten Quartal 2020 um weitere rund 7 % eingebrochen. Nach Aufhebung der strengen Lockdowns im Mai 2020 setzte bis zum Spätsommer 2020 wieder eine Phase der Erholung ein, die für das dritte Quartal 2020 hohe weltwirtschaftliche Zuwachsraten erwarten ließe.²

Auch auf die Konjunktur in Deutschland wirkte sich die Covid-19-Pandemie aus. Die deutsche Wirtschaft sei dabei in einer Situation getroffen worden, in der sie nach dem Abschwung im vergangenen Jahr gerade im Begriff gewesen war, wieder Tritt zu fassen.³ Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem ersten Quartal 2020 um 9,7 % gesunken (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Der Einbruch der deutschen Wirtschaft wäre damit deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (–4,7 % im ersten Quartal 2009) und somit der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland ab dem Jahr 1970 gewesen. Im ersten Quartal 2020

war die deutsche Wirtschaft bereits um –2,0 % zurückgegangen. Im vierten Quartal 2019 war eine unveränderte Wirtschaftsleistung zu verzeichnen gewesen und im dritten Quartal 2019 war das BIP noch um 0,3 % gestiegen.⁴

Nach dem Einbruch der Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2020 fast überall auf der Welt sei laut Bundesbank zu Beginn des zweiten Halbjahres eine beginnende Erholung der wirtschaftlichen Aktivität zu verzeichnen gewesen. Seitdem Ende April 2020 eine Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen vorgenommen worden war, sei in vielen Ländern eine gewisse Normalisierung eingetreten. Es bestehe dennoch eine große Gefahr von Rückschlägen im weiteren Verlauf der Pandemie. Auch an den internationalen Finanzmärkten hatten im Frühjahr und Sommer 2020 die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie und die umfangreichen Maßnahmen zu ihrer Eindämmung das Geschehen beherrscht.⁵

Gemäß IfW könne mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,5 % im laufenden Jahr und einem Anstieg um 4,8 % im kommenden Jahr gerechnet werden.⁶

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz seitdem 0,00 % beträgt.⁷ Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 61 (2019/Q4) vom 11. Dezember 2019: Weltkonjunktur im Winter 2019, Seite 2.

² Kieler Konjunkturberichte Nr. 69 (2020/Q3) vom 16. September 2020: Weltwirtschaft im Herbst 2020, Seite 3.

³ Kieler Konjunkturberichte Nr. 65 (2020/Q1) vom 11. März 2020: Deutsche Konjunktur im Frühjahr 2020, Seite 3.

⁴ Pressemitteilung Destatis vom 25. August 2020.

⁵ Deutsche Bundesbank: Monatsbericht August 2020, Seiten 7–8, 10.

⁶ Kieler Konjunkturberichte Nr. 71 (2020/Q3) vom 16. September 2020: Deutsche Wirtschaft im Herbst 2020, Seite 3.

⁷ www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 19. Oktober 2020.

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt wurde auch im Jahr 2019 trotz einer limitierten Produktverfügbarkeit von Investoren geschätzt, da Deutschland nach wie vor als sicherer Hafen gilt. Demnach wurde insgesamt ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 83,8 Mrd. erreicht. Davon entfielen auf den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien hierbei rund EUR 67,5 Mrd. Laut einer Studie der Hahn Gruppe stand der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus der Investoren. Robuste Arbeitsmarktdaten, weiter steigende Bürobeschäftigungszahlen und eine stabile Einkommensentwicklung würden hierbei das Fundament für Investments in Gewerbeimmobilien bilden.⁸

Im Jahr 2019 hat der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien laut Jones Lang LaSalle („JLL“) nach drei Jahren rückläufiger Transaktionsvolumina wieder ein Plus von 10% erzielt und das Jahr mit knapp EUR 11 Mrd. abgeschlossen. Ein Grund für das positive Ergebnis sei das dynamische Abschlussquartal gewesen.⁹ Generell waren Fachmarktprodukte wie Fachmärkte, Fachmarktzentren und Supermärkte mit insgesamt 43% Anteil am Transaktionsvolumen die begehrteste Nutzungsart gewesen. Damit hätte das Segment im Vergleich zum Vorjahr erneut um drei Prozentpunkte zugelegt.¹⁰

Für den Zeitraum Januar bis September 2020 verzeichnete der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien laut einer Studie von JLL ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von rund

EUR 58 Mrd., übertraf damit die Erwartungen und lag sogar leicht über dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis spreche dabei für den deutschen Immobilienmarkt und seine Bedeutung für nationale und internationale Anleger.¹¹ Dabei belegten Einzelhandelsimmobilien mit 14% nach Living (33%) und Büroimmobilien (24%) den dritten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse. Im Segment Einzelhandel lag laut JLL der Fokus weiterhin auf Fachmärkten, Fachmarktzentren sowie Supermärkten und Discountern, die im wesentlichen lebensmittelgeankert sind.¹²

Die jüngsten Ereignisse hätten letztlich gezeigt, wie krisenresistent die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist. JLL erwartete bereits im April 2020, dass aufgrund der damals bereits erkennbar stark gewachsenen Händlererlöse in diesem Sektor auch die Immobilien profitieren und diese im Jahresverlauf eine entsprechende Nachfrage auf sich ziehen würden.¹³

Auch der Hahn-Report misst mit einem Volumen von EUR 4,4 Mrd. und einem Marktanteil von 44% im Jahr 2019 Fachmarkttransaktionen¹⁴ als die dominierende Anlageklasse auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland. Dies hätte u. a. daran gelegen, dass lebensmittelgeankerte Objekte weiterhin stark nachgefragt gewesen seien und sich gegenüber dem Onlinehandel weiterhin robust gezeigt hätten.¹⁵ Die zunehmende Attraktivität dieser Assetklasse setzte sich auch im Jahr 2020 fort und war auch gerade vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie nachgefragt. So betrug der Anteil der Fachmarktimmobiliien in den ersten drei Monaten des Jahres 2020 rund 57% des

⁸ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. 15. Ausgabe, Seite 52.

⁹ JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland. 2. Halbjahr 2019. Februar 2020, Seite 2.

¹⁰ JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland, ebd., Seite 3.

¹¹ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2020. Oktober 2020, Seite 3.

¹² JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 3. Quartal 2020, ebd., Seiten 5–6.

¹³ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2020, April 2020, Seiten 5–6.

¹⁴ Hahn Gruppe, ebd., Seite 63. Hierzu gehören laut der Studie neben Fachmarkt- und Nahversorgungszentren die verschiedenen Typen von Lebensmittelmärkten wie Discounter oder SB-Warenhaus, aber auch Baumärkte oder Cash & Carry-Märkte.

¹⁵ Hahn Gruppe, ebd., Seiten 63–64.

gesamten Investitionsvolumens in der Gruppe der Handelsimmobilien.¹⁶

Diese Entwicklung unterstreicht die vorausschauende und defensive Strategie der DKR, die bereits seit dem Jahr 2014 derartige lebensmittelgeankerte Nahversorgungsimmobilien mit nichtzyklischen Mietern investiert.

Und auch auf dem Vermietungsmarkt erwiesen sich Nahversorgungsimmobilien als äußerst robust. So habe sich laut JLL der Einzelhandelsvermietungsmarkt trotz Krise zuletzt etwas stabilisieren können, liegt aber dennoch rund 25 % unter dem Vorjahresvergleichsergebnis zurück.¹⁷

2.3. Geschäftsverlauf

Stabile Mieteinkünfte während der COVID-19 Pandemie

Das Geschäftsjahr 2019/2020 stand im Zeichen der COVID-19 Pandemie, was im Frühjahr 2020 zeitweise zu einem Lockdown von Ladengeschäften des deutschen Einzelhandels führte. Systemrelevante Einzelhandelsgeschäfte, die zur Versorgung der Bevölkerung dienen, waren davon ausgenommen. Da ein Großteil der Einzelhandelsmieter der DKR aus dem Bereich Nahversorgung / täglicher Bedarf kommt, war die DKR vom Lockdown nur in einem geringen Ausmaß betroffen. Es erfolgten lediglich im April 2020 Mieteinbehalte durch nichtsystemrelevante und vom Lockdown betroffene Mieter in Höhe von rund 30 % der Gesamtmieten. Seit Aufhebung des großflächigen Lockdowns Ende April 2020 erfolgten wieder fast vollständige Mietzahlungen.

Die einbehaltenen Mieten, die zum Teil gestundet worden sind, entfallen dabei im Wesentlichen auf größere Filialisten, die nach Aufhebung des ersten Lockdowns wieder mit ihrem laufenden Geschäft fortgefahren sind. Insofern erwartet die DKR, dass der wesentliche Teil dieser Einbehalte/Mietstundungen werthaltig ist und im Rahmen der durch die Rechtsprechung festgelegten Rahmen bezahlt wird.

Immobilienportfolio übersteigt die Schwelle von EUR 800 Mio.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von 39 erworbenen Objekten mit einem Ankaufovolumen von rund EUR 158 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 14,8 Mio. Zudem wurden im Geschäftsjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 15,1 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind. Dem stand die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Tegel im Oktober 2019 gegenüber, die zum 1. März 2020 abgegangen ist.

Weiterhin erfolgte zum 30. Juni 2020 die turnusgemäße Immobilienbewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Daraus ergab sich zum 30. September 2020 ein Bewertungsgewinn von EUR 3,9 Mio.

Damit umfasst das am 30. September 2020 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 161 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 810 Mio. und einer Mietfläche von rund 900.000 m² sowie einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 63 Mio.

Zudem wurden weitere Einzelhandelsimmobilien erworben, die erst nach dem 30. September 2020 per Nutzen- und Lastenwechsel auf die DKR übergehen werden. Damit hat die DKR im abgelaufenen Geschäftsjahr 43 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 182 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 17,0 Mio. akquiriert.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 15. Mai 2020 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals durchgeführt. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 18. Mai 2020. Dabei wurden 3.195.994 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 16,00 je Aktie ausgegeben und das Grundkapital hat sich auf EUR 35.155.938,00 erhöht.

¹⁶Hahn Gruppe, ebd., Seite 64.

¹⁷JLL: Einzelhandelsmarktüberblick, Deutschland, 3. Quartal 2020, Oktober 2020, Seite 2.

Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 50,3 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet werden.

Emission einer unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe und weitere Darlehensfinanzierungen

Am 10. März 2020 hat die DKR eine unbesicherte Anleihe 2020/2025 mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert (ISIN DE000A2YN124). Das Anleihevolumen beträgt EUR 40 Mio. und wird mit einem Coupon von derzeit 2,75 % p.a. verzinst. Die Anleihe hat eine jederzeitige Rückzahlungsoption.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Pfandbriefbanken über rund EUR 139 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,30 % p.a. und 1,85 % p.a. aufgenommen.

Rating bestätigt

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 27. Februar 2020 sowie am 5. Mai 2020 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

Vorstandsverträge verlängert

Die zuvor bis 30. Juni 2020 datierten Anstellungsverträge für die Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth wurden um weitere drei Jahre bis zum 30. Juni 2023 verlängert.

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu / Dividendenausschüttung von EUR 0,35 je Aktie

Am 5. März 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 0,35 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 11.186 ausgeschüttet. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der Aufsichtsrat um ein Mitglied auf sechs Mitglieder erweitert wird. In der anschließenden Aufsichtsratswahl wurde Frau Cathy Bell-Walker in den Aufsichtsrat berufen.

Kapitalbeschlüsse

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 5. März 2020 Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 4. März 2025 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde des Weiteren unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017 zu Tagesordnungspunkt 8a) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert.

2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 251.769,0 auf TEUR 935.730,1 (30.09.2019: TEUR 683.961,1). Dies ergab sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie aus dem Bewertungsgewinn aufgrund des aktuellen Bewertungsgutachtens. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. September 2020 mit TEUR 809.928,6 bilanziert (30.09.2019: TEUR 619.881,3).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 73.302,3 auf TEUR 390.664,5 (30.09.2019: TEUR 317.362,2). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 15. Mai 2020 erfolgten Barkapitalerhöhung in Höhe von netto EUR 50,3 Mio. Weiterhin wirkt sich das positive Jahresergebnis in Höhe von EUR 34,2 Mio. eigenkapitalerhöhend aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. September 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Eigenkapital (TEUR)	390.664,5	317.362,2
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	31.959.944
EPRA NAV je Aktie, EUR	11,11	9,93

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf TEUR 340.272,4 erhöht (30.09.2019: TEUR 206.998,7). Weiterhin ergab sich ein Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus der Herausgabe der Unternehmensanleihe in Höhe von nominal TEUR 40.000. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten auf TEUR 527.673,9 (30.09.2019: TEUR 354.039,0).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	340.272,4	206.998,7
Wandelschuldverschreibungen	36.308,6	36.162,1
Unternehmensanleihen	151.092,9	110.878,3
Summe Verbindlichkeiten	527.673,9	354.039,1
abzüglich Flüssige Mittel	-209,1	-25.639,3
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.242,5	-3.256,3
abzüglich Ausleihungen	-81.197,3	-13.203,4
abzüglich verzinslicher Anlagen	-18.010,9	-11.551,6
Nettoverschuldung	427.014,1	300.388,5
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	809.928,6	619.881,3
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0,0	4.100,0
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	15.533,7	16,6
Summe Renditeliegenschaften	825.462,3	623.997,9
Net-LTV	51,7%	48,1%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	35.940,3	27.090,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-264.371,8	-171.625,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	203.001,3	170.034,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-25.430,2	25.498,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.639,3	140,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	209,1	25.639,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 35.940,3 (Vorjahr: TEUR 27.090,1). 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 -264.371,8 (Vorjahr: TEUR -171.625,5) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Renditeliegenschaften von TEUR -199.855,2 (Vorjahr: TEUR -156.320,6).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 203.001,3 (Vorjahr:

TEUR 170.034,2) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 148.730,0 (Vorjahr: TEUR 62.349,5) sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe der Unternehmensanleihe von TEUR 40.000 (Vorjahr: TEUR 70.000,0), denen die Auszahlung für die Tilgung von Krediten von TEUR -15.480,5 (Vorjahr: TEUR -10.760,0) gegenübersteht.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im 2019/2020 wie folgt entwickelt:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Vermietungsergebnis	39.926,7	31.601,9
Veräußerungsergebnis	-5,0	255,0
Sonstige betriebliche Erträge	177,8	165,3
Bewertungsergebnis	3.864,3	30.362,1
Betriebliche Aufwendungen	-5.271,8	-3.435,8
EBIT	38.692,0	58.948,5
Finanzergebnis	-4.517,9	-5.805,7
EBT	34.174,1	53.142,8
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-0,4	-0,5
Periodenergebnis	34.173,7	53.142,3

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse um TEUR 14.252,3 auf TEUR 56.230,7 (2018/2019: TEUR 41.978,4). Damit korrespondierend ergab sich ein entsprechender Anstieg der Bewirtschaftungsaufwendungen, welche jedoch im Berichtsjahr zusätzlich periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für zurückliegende Ankäufe in Höhe von TEUR 1.638,9 enthalten.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. Juni 2020 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die anziehende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wider.

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

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Personalaufwendungen	-928,3	-887,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.985,3	-2.164,5
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.199,9	702,9
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.713,7	-2.349,3
Mieterlöse	56.230,7	41.978,4
Verwaltungskostenquote	4,8%	5,6%

In Summe ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 20.256,5 auf TEUR 38.692,0 (2018/2019:

TEUR 58.948,5), welches im Wesentlichen aus dem niedrigeren Bewertungsergebnis im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum resultiert.

Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den Zinserträgen, die aus der kurzfristigen Finanzmitteldisposition erwirtschaftet worden sind, die den Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund des höheren Fremdkapitalbestandes überkompensiert haben.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften im laufenden Geschäftsjahr nicht an. Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen Steuern betreffen ausschließlich sonstige Steuern.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresüberschuss von TEUR 34.173,7 (2018/2019: TEUR 53.142,3) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Periodenergebnis	34.173,7	53.142,3
Bereinigung der Ertragsteuern	0,0	0,1
Bereinigung der Abschreibungen	11,0	1,2
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-3.864,3	-30.362,1
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	5,0	-255,0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.826,5	1.401,6
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	2.838,8	1.112,8
FFO	34.990,7	25.040,9
- Capex	-15.104,4	-4.550,9
aFFO	19.886,3	20.490,0

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 2019/2020 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Refinanzierungskosten.

Die Investitionen in den Bestand (Capex) umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesse-

rungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Rostock, Stralsund, Ueckermünde, Hohenmölsen sowie Niesky, Leipzig, Guben und Grevenbroich.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 1,06 (2018/2019: EUR 0,84) sowie ein aFFO von EUR 0,60 je Aktie (2018/2019: EUR 0,69).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019/2020 verlief für die DKR erneut sehr positiv. Das Einzelhandelsimmobilienportfolio konnte durch weitere Akquisitionen stark wachsen, wodurch auch die Mieterlöse entsprechend gewachsen sind. Gleichzeitig konnte die operative Performance des Portfolios (like-for-like) durch Leerstandsreduzierungen, Mietvertragsverlängerungen sowie durch Revitalisierungsmaßnahmen gesteigert werden, was sich in einem erneuten Bewertungsgewinn bei der jährlichen Immobilienbewertung widerspiegelte.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 56,2 Mio. erzielt, wodurch die Vorjahresprognose (EUR 55 Mio. bis EUR 58 Mio.) erreicht worden ist. Infolgedessen wurde entsprechend der Vorjahresprognose eine wesentliche Steigerung des FFO auf EUR 35,0 Mio. erreicht (Vj.: EUR 25,0 Mio.).

Auf der Finanzierungsseite konnte durch die Aufnahme weiterer Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen ebenfalls ein unterproportionaler Anstieg des Zinsaufwandes erreicht werden, was die FFO-Marge positiv beeinflusst hat. Durch die Emission einer unbesicherten Stufenzinsanleihe wurde bei der Fremdkapitalaufnahme der LTV-Zielkorridor von rund 50% leicht überschritten.

Insgesamt ergeben sich ein FFO von EUR 35,0 Mio., die wie prognostiziert deutlich über den FFO des Vorjahres liegen. Weiterhin wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 13,9 Mio. erzielt. Auf dieser Basis wird der Vorstand der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,40 je Aktie unterbreiten.

Die Effekte der Zukäufe und der vergünstigten Darlehensaufnahmen werden sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr 2020/2021 ganzjährig auswirken, was sich in weiteren Margenerhöhungen widerspiegeln sollte. Deshalb sieht das Management die DKR für eine weitere erfolgreiche und profitable Entwicklung bestens aufgestellt.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 9,9% (30.09.2019: 9,9%) und ist stichtagsbezogen durch die Zukäufe von Objekten mit Leerstandsflächen auf einem vergleichbaren Niveau geblieben. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,4 Jahre (30.09.2019: 5,6 Jahre).

3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem der DKR

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

- a Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.
- b Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.
- c Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.

- d** Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.
- e** Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risiko-

managementsystems durch einen qualifizierten Risikomanager. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ist vom Vorstand regelmäßig methodisch und inhaltlich anzupassen.

Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand festgelegter Schwellenwerte im Hinblick auf Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit:

		EUR Mio.			
Schadenshöhe	hoch	> 10,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	5,0 bis 10,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	< 5,0	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 Ertrags-

lage 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. Ebenso könnten Einschränkungen aufgrund von politischen Maßnahmen zur Bekämpfung von Pandemien Auswirkungen auf das Geschäft von Mietern haben und die laufenden Mietzahlungen negativ beeinflussen.

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

c Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

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

Weiterhin sieht sich der stationäre Einzelhandel aufgrund der Digitalisierung deutlichen zukünftigen

Veränderungen unterworfen. So erproben große Lebensmitteleinzelhändler und Online-handelsplattformen derzeit Lebensmittellieferdienste in Großstädten. Sollte sich dieser Trend mittel- bis langfristig auch in den regionalen Standorten der DKR vollkommen durchsetzen, besteht die Gefahr, dass Mietverträge hier nicht verlängert werden.

Der Vorstand schätzt diese Risiken aktuell insgesamt als gering ein, da die deutsche Lebensmittelbranche derzeit weiterhin 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 sein.

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 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.

Zudem bestehen Ausfallrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmittel-disposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, wenn die Darlehensnehmer aus wirtschaftlichen Gründen den Kapitaldienst nicht leisten. Diesem Risiko wirkt die DKR entgegen, in dem zum einen nur Anlagen zu bestmöglicher Bonität getätigt werden und weiterhin ein laufendes Monitoring der bestehenden Anlagen erfolgt, um sich andeutenden Risiken entgegenzuwirken.

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 Bestandsmietwohnmobilien,
- 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.

f Pandemische Risiken

Der Ausbruch und die Verbreitung einer Pandemie kann die Geschäftsfähigkeit und den Geschäftserfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen. So hat die staatliche Intervention zur Bekämpfung des sich seit dem Jahresbeginn 2020 auch in Deutschland ausbreitenden neuartigen SARS-COV-2-Virus zu weitreichenden Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb eines Teils der Einzelhandelsmieter geführt, die aufgrund verordneter Lockdowns sowie der Einhaltung von Abstandsregelungen etc. teilweise deutliche Umsatzausfälle zu verzeichnen hatten. Infolge dessen ist auch eine negative Auswirkung auf die Fähigkeit der Mieter zur Mietzahlung an die DKR nicht ausgeschlossen.

Diesem Risiko ist die DKR nach Auffassung des Vorstandes nur zu einem Teil voll ausgesetzt, da der Großteil der Mieten von als systemrelevant kategorisierten Mietern, wie zum Beispiel dem Lebensmitteleinzelhandel und anderen Händlern des täglichen Bedarfs, stammt. Darüber hinaus begegnet die DKR betroffenen Mietern mit individuellen Stundungsvereinbarungen und teilweisen Mietverzichten für die Zeit der Pandemie mit gleichzeitigen Mietvertragsverlängerungen. Durch das Assetmanagement werden die Mietforderungen fortlaufend überwacht.

3. Immobilienspezifische Risiken

a Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt.

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

b Bestands- und Bewertungsrisiken

Das Unternehmen hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für das Unternehmen führen könnten. So könnten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die DKR verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

Des Weiteren kann es bei von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienbeständen zu einer übermäßigen Abnutzung kommen, die früher oder in größerem Umfang als ursprünglich geplant Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen erfordert. Zudem kann sich auch herausstellen, dass die baulichen Anlagen einen anfänglich nicht erwarteten Sanierungsbedarf aufweisen, der zu Mehrkosten für die Gesellschaft führt, ohne dass diese zunächst entsprechenden Mehreinnahmen gegenüberstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren wie unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden

operativen Erträge und Aufwendungen von der Gesellschaft können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von der DKR gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Mit dem weiteren Wachstum des Immobilienportfolios und der dadurch besseren Standort- und Mieterdiversifikation werden sich diese Einzelrisiken aus der Gesamtportfolioperspektive verringern. Den Immobilienbestands- und Bewertungsrisiken für die jeweiligen Standorte wird mit den unter a) beschriebenen Maßnahmen begegnet.

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diesen Risiken wird 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 regel-

mäßig analytisch anhand von Erwartungswerten gespiegelt. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft beauftragte Dienstleister wird insofern eng und fortlaufend über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die quartalsweise Erstellung des Zwischenabschlusses nach HGB und IFRS sowie von Objekt- und Portfolio-Informationen. Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei den Dienstleistern als auch bei der Gesellschaft durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Die DKR hat sich von der fachlich-qualitativen und kapazitativen Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DKR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

Trotz der aktuell unsicheren Marktaussichten und unabschätzbaren Folgen der Coronakrise stuft der Vorstand die Gesamtrisikolage für die DKR weiterhin als noch gering ein, da das Geschäftsmodell als solches relativ nichtzyklisch ist. Dies bestätigte sich auch während der Phase des Lockdowns. Bei den genannten Einzelrisiken schätzen wir derzeit das Wettbewerbsrisiko sowie die Finanzierungsrisiken aus sich erhöhenden Leitzinsen, gerade auch als mögliche Folge der Stützungsmaßnahmen der Notenbanken und der Bundesregierung in der COVID-19-Pandemie, sowie Risiken aus dem Assetmanagement als mittlere Risiken ein.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Einzelhandelsimmobilien, die sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr ganzjährig im Ergebnis niederschlagen, wird die DKR ihren Cashflow aus der Vermietung weiter deutlich steigern. Weiterhin werden Fremdkapitalneuaufnahmen zu geringeren Zinssätzen zur Steigerung der Profitabilität und der Funds from Operations (FFO) beitragen.

Weiterhin erwartet der Vorstand, dass die DKR zunehmend als verlässlicher und langfristig orientierter Immobilienpartner des Einzelhandels wahrgenommen wird und sich dadurch sowohl bessere Chancen zur Verlängerung von Mietverträgen als auch Akquisitionsmöglichkeiten für weitere Immobilien ergeben werden. Auch durch die deutlich gestiegene Marktkapitalisierung sowie die regelmäßige Präsenz der DKR auf Kapitalmarktkonferenzen und in Anlegermedien erwartet der Vorstand zum einen eine breitere Ankaufspipeline und zum anderen eine stärkere Beachtung der DKR-Aktie, was zu einer höheren Handelsliquidität führen sollte.

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 2020/2021

Die Dynamik des neuen Geschäftsjahrs 2020/2021 wird erwartungsgemäß weiterhin durch die Corona-Pandemie bestimmt werden. Dennoch gehen wir nach wie vor davon aus, dass die DKR mit ihrem Geschäftsmodell auch bei einem weiteren Fortbestehen der Krise nicht schwerer betroffen sein wird als während der ersten Welle. Dennoch sind nachteilige Auswirkungen auf die DKR sowie den Immobilien-sektor insgesamt durch staatliche Interventionen zur Unterstützung der Mieter nicht ausgeschlossen.

Dennoch liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2020/2021 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite weiterhin durch marktgerechte Darlehensneunahmen sowie Kapitalmaßnahmen in maßvollem Umfang unterlegt werden. Dabei wird ein LTV von rund 50% angestrebt.

Unter der Voraussetzung eines ähnlich starken Wachstums durch Akquisitionen sowie keiner weiteren negativen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie, erwartet der Vorstand auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 70 Mio. bis EUR 74 Mio. sowie damit korrespondierend einen wesentlichen Anstieg des FFO zu erreichen.

4. Vergütungsbericht

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

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

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

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 36,3 (2018/2019: TEUR 32,5) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer und verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2019/2020 (TEUR)	2018/2019 (TEUR)
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender)	10,0	10,0
Achim Betz (Erster stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Kristian Schmidt-Garve (Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit 5. März 2020)	6,3	5,0
Johannes C. G. (Hank) Boot	5,0	5,0
Nicholas Cournoyer	5,0	5,0
Cathy Bell-Walker (seit 5. März 2020)	2,5	n/a
Gesamt	36,3	32,5

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 rund TEUR 71. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

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

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

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

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsver-

träge 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 2019/2020

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Deutschen Corporate Governance Kodex im Jahre 2017, der im Hinblick auf die variable Vergütung eine mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlage empfiehlt, hat sich der Aufsichtsrat im Oktober 2017 mit einer Aktualisierung der variablen Vergütung des Vorstands befasst und in seiner Sitzung am 8. März 2018 eine Neuregelung beschlossen, die seit dem Geschäftsjahr 2017/2018 gültig ist. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Dezember 2019 wurde die variable Vorstandsvergütung in ihrer Zielgewichtung auf den Schwerpunkt FFO-Wachstum ausgerichtet sowie die erreichbare variable Vergütung aufgrund der gewachsenen Unternehmensgröße angehoben.

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

- Erhöhung des FFO je Aktie um 25% (Vorjahr: 20%) im Geschäftsjahr.

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine variable Vergütung von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 100) je Vorstandsmitglied festgelegt. Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 187,5 („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 2019/2020

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden (gewährte Zuwendungen), belaufen sich auf TEUR 467,6 (2018/2019: TEUR 487,8). Die im abgelaufenen Geschäftsjahr dem Vorstand zugeflossenen Beträge, die zum Teil auch in Vorjahren erdiente Vergütungen und Vorschüsse enthalten, belaufen sich auf TEUR 414,0 (2018/2019: TEUR 518,8).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2019/2020 wie folgt dar:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO		Alexander Kroth CIO				Christian Hellmuth CFO			
	2018/2019 (Ist)	2019/2020 (Ist)	2018/2019 (Ist)	2019/2020 (Ist)	2019/2020 (Min.)	2019/2020 (Max.)	2018/2019 (Ist)	2019/2020 (Ist)	2019/2020 (Min.)	2019/2020 (Max.)
Gewährte Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120	120	120	120	120	120	120
Nebenleistungen	0	0	18,1	18,3	18,3	18,3	8,4	7,4	7,4	7,4
Summe	71,3	71,3	138,1	138,3	138,3	138,3	128,4	127,4	127,4	127,4
STI	0	0	75	32,6	0	93,7	75	32,6	0	93,7
LTI	0	0	75	32,7	0	93,8	75	32,7	0	93,8
Summe	0	0	150	65,3	0	187,5	150	65,3	0	187,5
Gesamtvergütung	71,3	71,3	288,1	203,6	138,3	325,8	278,4	192,7	127,4	314,9

Bezogene Vergütung										
Festvergütung	71,3	71,3	120	120			120	120		
Nebenleistungen	0	0	18,1	18,3			8,4	7,4		
Summe	71,3	71,3	138,1	138,3			128,4	127,4		
STI	0	0	54	75			127	2		
LTI	0	0	0	0			0	0		
Summe	0	0	54	75			127	2		
Gesamtvergütung	71,3	71,3	192,1	213,3			255,4	129,4		

Für die oben genannten variablen Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 237,0 gebildet, die sich wie folgt auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti TEUR 0,0

Herr Alexander Kroth TEUR 118,5

Herr Christian Hellmuth TEUR 118,5

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2019/2020 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 HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 35.155.938 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 5. März 2020, eingetragen im Handelsregister am 17. April 2020, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 4. März 2025 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I). Davon wurden mit Kapitalerhöhung vom 15. Mai 2020 bereits EUR 3.195.994,00 in Anspruch genommen. Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise nach Maßgabe des Beschlusses auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2019/1 wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 21. März 2019 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 4. März 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie 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. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. März 2019) um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert. Die

weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Rückkauf eigener Aktien

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

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

schaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts zum Erwerb bzw. dem Tag der Veröffentlichung des Angebots nicht um mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Satzungsänderungen

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

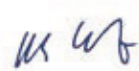
Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

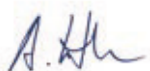
7. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 2. Dezember 2020 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, 7. Dezember 2020
Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti
CEO



Alexander Kroth
CIO



Christian Hellmuth
CFO

Foto: Fachmarktzentrum
Nordpassage 1, 15890 Eisenhüttenstadt





REWE
GETRÄNKEMARKT

ERFRISCHENDE
VIELFALT

REWE
DEIN MARKT

R

Schon bew
alle guten Produkte de
einer besseren Ernährung

AKTION 5%
Herzlich
willkommen

AKTION 5%
Herzlich
willkommen

Jahresabschluss



Bilanz	78
Gesamtergebnisrechnung	79
Kapitalflussrechnung	80
Eigenkapitalveränderungsrechnung	81

Foto: Nahversorgungszentrum
Lassallestraße 27, 06217 Merseburg

Bilanz

zum 30.09.2020

TEUR	Anhang	30.09.2020	30.09.2019
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1.	809.928,6	619.881,3
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.	0,1	1,1
Sachanlagen	2.3.	14,4	5,9
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	2.6.	4.392,9	8.369,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.6.	15.533,7	16,6
		829.869,7	628.274,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.5.	2.642,2	1.957,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.6.	96.339,8	23.990,0
Zahlungsmittel	2.7.	209,1	25.639,3
		99.191,1	51.586,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		6.669,3	4.100,0
Summe Aktiva		935.730,1	683.961,1
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		35.155,9	31.959,9
Kapitalrücklage		197.141,6	150.023,0
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Bilanzgewinn		157.643,6	134.655,8
	2.9.	390.664,5	317.362,2
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	319.377,8	195.509,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.11.	36.308,6	36.162,1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.12.	151.092,9	110.878,3
Sonstige Rückstellungen	2.13.	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.14.	9.574,1	8.606,2
		516.356,8	351.159,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	20.894,6	11.489,7
Sonstige Rückstellungen	2.13.	2.102,2	2.006,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15.	3.686,5	503,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14.	2.025,4	1.441,0
		28.708,7	15.439,9
Summe Passiva		935.730,1	683.961,1

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2019 30.09.2020	01.10.2018 30.09.2019
Mieterlöse		56.230,7	41.978,4
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		10.264,1	6.827,3
Vermietungsaufwendungen		-26.568,1	-17.203,8
Vermietungsergebnis	3.1.	39.926,7	31.601,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		4.095,0	975,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-4.100,0	-975,0
Wertänderung der verkauften Immobilien		0,0	255,0
Veräußerungsergebnis	3.2.	-5,0	255,0
Sonstige betriebliche Erträge		177,8	165,3
Aufwertung von Renditeliegenschaften		17.700,1	45.303,6
Abwertung von Renditeliegenschaften		-13.835,9	-14.941,5
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.4.	3.864,3	30.362,1
Rohergebnis		43.963,8	62.384,3
Personalaufwand	3.5.	-928,3	-887,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-11,0	-1,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.6.	-1.347,1	-383,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-2.985,4	-2.163,5
Betriebliche Aufwendungen		-5.271,8	-3.435,8
EBIT		38.692,0	58.948,5
Zinsertrag		5.157,5	1.368,9
Zinsaufwand		-9.675,4	-7.174,6
Finanzergebnis	3.8.	-4.517,9	-5.805,7
EBT		34.174,1	53.142,8
Ertragsteuern	2.4.	0,0	-0,1
Sonstige Steuern	3.9.	-0,4	-0,4
Jahresergebnis		34.173,7	53.142,3
Ergebnis je Aktie (in EUR)	3.10.		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,03	1,79
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,73	1,25
Sonstiges Ergebnis			
Jahresergebnis		34.173,7	53.142,3
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden			
Wertminderung erworbene Darlehen		90,0	260,3
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen		-88,6	-242,1
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert		-1,4	-18,2
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Gesamtergebnis		34.173,7	53.142,3

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2019 – 30.09.2020	01.10.2018 – 30.09.2019
Jahresergebnis		34.173,7	53.142,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.8.	4.517,9	5.805,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		11,0	1,2
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.6.	1.347,1	383,5
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeigenschaften	3.4.	-3.864,3	-30.362,1
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeigenschaften	3.2.	5,0	-255,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		2,2	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.13.	96,2	-37,1
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.4.	0,0	0,1
-/+ 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.	-2.384,4	-1.859,0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.15.	2.035,9	270,5
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		35.940,3	27.090,0
+ Einzahlungen Abgänge Renditeigenschaften	3.2.	4.095,0	975,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeigenschaften	2.1.	-199.855,2	-156.320,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		69,9	-2,3
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.6.	17.682,3	15.000,4
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.6.	-87.409,3	-32.279,3
+ Erhaltene Zinsen		1.045,5	1.001,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-264.371,8	-171.625,5
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.9.	3.196,0	4.723,6
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	2.9.	47.939,9	56.236,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	2.9.	-821,4	-1.087,5
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	2.12.	40.000,0	70.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	2.12.	-635,2	-88,9
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.10.	148.730,0	62.349,5
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	2.10.	-253,7	-66,6
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.10.	-15.480,5	-10.760,0
- Gezahlte Zinsen	3.8.	-8.487,9	-5.280,2
- Dividendenausschüttung	2.9.	-11.185,9	-5.992,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		203.001,3	170.034,3
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-25.430,2	25.498,8
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.7.	25.639,3	140,5
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.7.	209,1	25.639,3

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2018		27.236,3	94.164,9	855,7	0,0	87.505,5	209.762,4
Periodenergebnis						53.142,3	53.142,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis				-132,3			-132,3
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		4.723,6	56.236,3				60.959,9
Kosten Eigenkapital- beschaffung			-1.087,5				-1.087,5
Neubewertung der Wandelanleihen			709,4				709,4
Dividenden/Ausschüttung						-5.992,0	-5.992,0
Stand 30.09.2019	2.9.	31.959,9	150.023,1	723,4	0,0	134.655,8	317.362,3
Stand 01.10.2019		31.959,9	150.023,1	723,4	0,0	134.655,8	317.362,3
Periodenergebnis						34.173,7	34.173,7
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		3.196,0	47.939,9				51.135,9
Kosten Eigenkapital- beschaffung			-821,4				-821,4
Dividendenausschüttung					0,0	-11.185,9	-11.185,9
Stand 30.09.2020	2.9.	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	157.643,6	390.664,5

Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020



1. Allgemeine Angaben	84	2.7. Liquide Mittel	102
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	84	2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	103
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	84	2.9. Eigenkapital	103
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	85	2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2019/2020	86	2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	105
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	88	2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	105
2. Erläuterungen zur Bilanz	97	2.13. Sonstige Rückstellungen	106
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeeigenschaften)	97	2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	106
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	99	2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107
2.3. Sachanlagen	99	2.16. Leasingverhältnisse	107
2.4. Steuern und latente Steuern	99	3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	109
2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100	3.1. Vermietungsergebnis	109
2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	101	3.2. Veräußerungsergebnis	109
		3.3. Sonstige betriebliche Erträge	109
		3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	109



3.5. Personalaufwand	110
3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen	110
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	110
3.8. Zinsergebnis	111
3.9. Sonstige Steuern	111
3.10. Ergebnis je Aktie	111

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 112

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert 114

5.1. Finanzrisikomanagement	114
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	117
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	118
5.4. Kapitalsteuerung	118
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	119
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	120

6. Sonstige Angaben 121

6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	121
6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	121
6.3. Angaben über Beziehungen zu nahe- stehenden Unternehmen und Personen	122
6.4. Aufsichtsrat und Management	124
6.5. Konzernabschluss	126
6.6. Honorar des Abschlussprüfers	126
6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	126
6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	127

Foto: SB-Warenhaus
Am Kenner Haus 20, 54344 Trier

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 2020 wurde am 7. Dezember 2020 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 16. Dezember 2020 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2020 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB analog angewandt.

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

Der Berichtszeitraum umfasst den Zeitraum vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020.

Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2019 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019.

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

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor.

Im Geschäftsjahr betrugen die Umsätze TEUR 70.589,8 (Vj.: TEUR 49.780,7). Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse wird über die bestehenden Mietverhältnisse mit der Schwarz-Gruppe, Neckarsulm („Kaufland“ und „Lidl“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 9,6 Mio. sowie der EDEKA-Gruppe, Hamburg („Edeka“, „NP“, „Netto“, „Diska“, „Trinkgut“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 8,5 Mio. generiert.

Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabchluss 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.
- Bei der Beurteilung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt das Management sämtliche Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten. Sich daraus ergebende Laufzeitänderungen werden nur in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist. Weitere Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6.2 enthalten.
- Ermessensspielräume ergeben sich zudem bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung sowie der Entscheidung, ob die DKR bei den Betriebs- und Nebenkosten als Prinzipal oder Agent auftritt nach IFRS 15. Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Im Falle von Grundstücksveräußerungen geschieht dies mit dem Nutzen- und Lastenwech-

sel. Die Gesellschaft agiert bei den Betriebs- und Nebenkosten überwiegend als Prinzipal, da sie die Dienstleistungen selbst erbringt und die Verantwortung für deren Erfüllung trägt. Für weitere Erläuterungen wird auf Kapitel 1.5.11. verwiesen.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Fair Value-Bewertungen der Gesellschaft zum 30. September 2020 enthalten wesentliche Bewertungsunsicherheiten aufgrund von Marktschwankungen infolge der Corona-Pandemie. Diese Rahmenbedingungen machen die Bewertung nicht ungültig, sondern implizieren eine deutlich höhere Unsicherheit als unter normalen Marktbedingungen. Angesichts dieser Unsicherheit enthalten die Notes eine Sensitivitätsanalyse zu den Annahmen, die bei der Bewertung der Renditeimmobilien verwendet wurden. 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 809.928,6 (Vj.: TEUR 623.981,3).

- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte (fortgeführte Anschaffungskosten oder beizulegender Zeitwert), mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt und anhand geschätzter Ausfallquoten wertberichtigt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten, beträgt zum Stichtag TEUR 99.704,6 (Vj.: TEUR 28.262,7) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern, im Bestand gehaltene sowie zur Veräußerung bestimmte Forderungen aus erworbenen Darlehen von der creditshelf Service GmbH und Forderungen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.
- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 2.105,7 (Vj.: TEUR 2.009,6).

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2019/2020

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

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

EUR Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Keine
13.03.2019	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019	Keine
14.03.2019	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRS 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
08.02.2019	Änderungen an IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures	01.01.2019	Keine

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus deren Anwendung im Geschäftsjahr 2019/2020.

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen und einem Kraftfahr-

zeug. Die Deutsche Konsum wendet für alle Leasingobjekte die modifizierte retrospektive Methode unter Anwendung des Erleichterungswahlrechts des IFRS 16.C8(b)(i) an, sodass kein in den Gewinnrücklagen zu erfassender Erstanwendungseffekt resultiert. Für die zuvor unter IAS 17 als Finanzierungsleasing-

verhältnisse bilanzierten Erbbaurechte wurden der unmittelbar vor der Erstanwendung des IFRS 16 bestehende Buchwert des geleaste Vermögenswerts nach IAS 17 sowie der Buchwert der Leasingverbindlichkeit nach IAS 17 als erstmaliger Buchwert des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 angesetzt. Die Anwendung der Bewertungsprinzipien des neuen Leasingstandards erfolgte erst danach, führte jedoch zu keinen Bewertungsänderungen, da keine Restwertgarantien, variablen Leasingzahlungen oder ähnliches vorlagen. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden weiterhin in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Die entsprechende Leasingverbindlichkeit ist in den sonstigen kurz- bzw. langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurden für drei Operate Lease-Verhältnisse über angrenzende Parkplätze erstmalig Nutzungsrechte und entspre-

chende Leasingverbindlichkeiten angesetzt. Die Nutzungsrechte werden in den Renditeliegenschaften ausgewiesen, die Leasingverbindlichkeiten unter den lang- bzw. kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

Für das geleaste Fahrzeug wurden erstmalig ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, da dieses unter IAS 17 ein Operating-Leasing darstellte. Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit findet sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.16.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2019/2020 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
29.11.2019	Framework	Änderungen zum Framework	01.01.2020	Keine wesentlichen
21.04.2020	Änderungen zu IFRS 3	Business Combinations	01.01.2020	Keine
29.11.2019	Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition of Material	01.01.2020	Keine wesentlichen
15.01.2020	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020	Keine wesentlichen
09.10.2020	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverhältnisse – Covid 19 Mietstundungen	01.06.2020	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2022	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37 und jährliche Verbesserungen	Business Combinations, Property, Plant and Equipment, Provisions, contingent liabilities and contingent assets	01.01.2022	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 4	Versicherungsverträge	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform Phase 2	01.01.2020	Keine wesentlichen

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

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.5.1. Grundsatz

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

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 nicht vorgenommen.

1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die DKR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), als Vorratsimmobilien (IAS 2) oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen (IAS 16). Immobilien aus 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 Vermögenswerte (IFRS 5) ausgewiesen. In der Regel hat die DKR nur als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da gemäß dem Geschäftsmodell eine langfristige und nachhaltige Vermietung der Immobilien erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstbilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts aufgrund eines vorliegenden Verkaufspreises werden diese Effekte separat im Verkaufsergebnis

ausgewiesen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Rechts- und Beratungskosten, die auf Renditeliegenschaften entfallen, werden ebenfalls mit im Vermietungsergebnis ausgewiesen. Die Immobilien werden in der Regel linear über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben, für ein Objekt erfolgt die Abschreibung über 6 Jahre. Die Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst.

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

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

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

Bei veräußerten Immobilien wird das Bewertungsergebnis aus der Bewertung zum Verkaufspreis im Verkaufsergebnis ausgewiesen, sodass sich das gesamte Bewertungsergebnis aus dem Bewertungsergebnis zuzüglich dem im Verkaufsergebnis ausgewiesenen Bewertungsergebnis ergibt.

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

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

1.5.3. Immaterielle Vermögenswerte

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

1.5.4. Sachanlagen

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 8 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) vorgenommen. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

1.5.5. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 enthält einen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegelt. Eine Umklassifizierung erfolgt nur, wenn sich das Geschäftsmodell zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte ändert. Die drei Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte sind folgende:

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

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

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

In die Bewertungskategorie Amortized Cost (AC) fallen bei der DKR unter anderem Treuhand- und Kautionskonten sowie Auslagen gegenüber der Hausverwaltung. Hierbei handelt es sich um Zahlungsmittelbestände, die täglich fällig sind. Weiterhin umfasst die Bewertungskategorie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Darlehens- und Zinsforderungen aus der Inanspruchnahme einer Liquiditätslinie und vorausgezahlte Kosten.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

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

In diese Kategorie fallen durch die DKR über die Plattform der Creditshelf Service GmbH erworbene verzinsliche Darlehensforderungen gegenüber gewerblichen Kreditnehmern. Diese Anlagemöglichkeit nutzt die Gesellschaft für eine breit diversifizierte kurzfristige Liquiditätssteuerung. Bei Liquiditätsbedarf können diese Darlehen zeitnah über die Plattform oder direkt an Dritte zurückverkauft werden. Somit gilt hier das Geschäftsmodell Halten und Verkaufen. Da die Darlehen z. T. mehr als ein Jahr Restlaufzeit haben, erfolgte eine entsprechende Zuordnung zu lang- und kurzfristigen Posten. Eine kurzfristige Veräußerung ist unabhängig davon möglich. Soweit eine konkrete Veräußerungsabsicht besteht und die Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgt eine Darstellung gemäß IFRS 5.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

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

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

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

instrument designed ist, und, falls dies der Fall ist, von der Art der zugrundeliegenden Sicherungsbeziehung. Die Deutsche Konsum verfügt in der Berichtsperiode über keine Derivate.

Bewertung finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

Wertminderung nicht-derivativer finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen und auf Basis der Altersstruktur mittels einer Wertberichtigungstabelle gebildet. Daneben werden die höchsten Mietforderungen einzeln betrachtet und gegebenenfalls wertgemindert. Bei Mietforderungen ist der Beurteilung anhand der Altersstruktur eine separate Betrachtung für wesentliche Forderungen vorgelagert. Dabei werden wesentliche Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen.

Bei den Mietforderungen wurden die wesentlichen Stundungen unterjährig bereits wieder ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche ausstehende Mietforderungen aufgrund von Covid-19. Da die Mieter der Deutschen Konsum hauptsächlich mit Waren des täglichen Bedarfs handeln und infolgedessen von den Auswirkungen der Corona-Pandemie nur unwesentlich betroffen sind, kam es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen Mietstundungen oder -Ausfällen. Die erworbenen Darlehen wurden auf erhöhte Ausfallrisiken überprüft und bei Bedarf angepasst, sind aber im Vergleich zu den Mieten von untergeordneter Bedeutung.

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

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

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

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

Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden

Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (abzgl. Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

1.5.6. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

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

1.5.7. Ertragsteuern und latente Steuern

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

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

1.5.8. Flüssige Mittel

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

1.5.9. Eigenkapitalabgrenzung

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

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

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

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

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

1.5.10. Sonstige Rückstellungen

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

1.5.11. Ertragserfassung

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

geht. Dabei dient das Fünf-Schritte-Modell zur Bestimmung der Höhe und des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach IFRS 15 ist für die Unterscheidung in Prinzipal- oder Agentenstellung entscheidend, ob eine Vertragspartei vor der Übertragung einer Leistung auf einen Kunden die Kontrolle über die Leistung besitzt. Die Indikatoren für diese Beurteilung, die in ihrer Gesamtheit betrachtet werden und nicht kumulativ erfüllt sein müssen, sind die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistung, das potenzielle Vorratsrisiko, Kosten nicht weiterbelasten zu können, sowie die Preissetzungsmacht für eine Leistung.

Für die Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Konsum REIT AG aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung gegenüber dem Mieter ist.

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

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

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

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

1.5.12. Leasingverhältnisse

Der neue Standard IFRS 16 lässt die Bilanzierung für Leasinggeber weitestgehend unberührt, bringt jedoch wesentliche Änderungen für Leasingnehmer mit Operating-Leasingverhältnissen, da für den Leasing-

nehmer die Klassifizierung in Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse entfällt. Bei Finanzierungs-Leasingverhältnissen kommt es zu keinen wesentlichen Effekten.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem das Leasingobjekt der Gesellschaft zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Verbindlichkeit bilanziert. Die Leasingraten werden in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgt erfolgswirksam unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sodass sich für jede Periode ein konstanter periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Leasingverbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren Zeitraum aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden Verlängerungsoptionen berücksichtigt, deren Ausübung hinreichend sicher ist.

Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden beim Erstansatz mit ihren Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeit umfasst den Barwert fester Leasingzahlungen, variabler Leasingzahlungen, die an einen Index oder Zinssatz geknüpft sind, erwarteter Restwertzahlungen, des Ausübungspreises einer hinreichend sicheren Kaufoption und Strafzahlungen für die hinreichend sichere Kündigung des Leasingverhältnisses. Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit, sämtlichen bei und vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, anfänglichen direkten Kosten und geschätzten Kosten der Demontage oder Beseitigung des Leasingobjekts zusammensetzen.

Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt unter der Bilanzposition, in der auch der zugrunde liegende Vermögenswert bilanziert werden würde. Die Leasingverbindlichkeit wird unter den sonstigen langfristigen bzw. kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte werden linear als Aufwand in der Gesamt-

ergebnisrechnung erfasst. Die Deutsche Konsum verfügt über keine solcher Leasingverhältnisse.

Die Abzinsung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers, sofern der implizite Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, nicht bestimmbar ist. Der Grenzfremdkapitalzinssatz entspricht dabei dem Zinssatz, den der Leasingnehmer zahlen müsste, wenn er den zugrunde liegenden Vermögenswert mit externen Mitteln unter vergleichbaren Umständen erwerben bzw. finanzieren müsste.

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen und einem Kraftfahrzeug. Für die zuvor unter IAS 17 als Finanzierungsleasingverhältnisse bilanzierten Erbbaurechte werden der unmittelbar vor der Erstanwendung des IFRS 16 bestehende Buchwert des geleasteten Vermögenswerts nach IAS 17 sowie der Buchwert der Leasingverbindlichkeit nach IAS 17 als erstmaliger Buchwert des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 angesetzt. Die Anwendung der Bewertungsprinzipien des neuen Leasingstandards erfolgte anschließend, führte jedoch zu keinen Bewertungsänderungen, da keine Restwertgarantien, variablen

Leasingzahlungen oder ähnliches vorlagen. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden weiterhin in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Die entsprechende Leasingverbindlichkeit ist in den sonstigen kurz- bzw. langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurden für drei Operate Lease-Verhältnisse über angrenzende Parkplätze erstmalig Nutzungsrechte und entsprechende Leasingverbindlichkeiten angesetzt. Die Nutzungsrechte werden in den Renditeliegenschaften ausgewiesen, die Leasingverbindlichkeiten unter den lang- bzw. kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

Für das geleaste Fahrzeug wurden erstmalig ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, da dieses unter IAS 17 ein Operating-Leasing darstellte. Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit findet sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.16.

2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel von 39 erworbenen Renditeliegenschaften und der Verkauf eines Objektes. Damit umfasst das am 30. September 2020 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 161 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 800.718,8 zuzüglich der als Nutzungsrechte bilanzierten Erbbaurechte in Höhe von TEUR 8.889,6 (Vj.: TEUR 8.360,3) sowie der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingobjekte in Höhe von TEUR 320,2 (Vj.: TEUR 0,0). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 15.104,4 (Vj.: TEUR 4.550,9) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung beläuft sich auf TEUR 3.864,3 (Vj.: TEUR 30.362,1).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Anfangsbestand zum 01.10.	619.881,3	418.707,3
+ Immobilien Ankäufe	170.005,4	170.271,6
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	1.053,2	824,4
– Abgang Nutzungsrechte	0,0	–367,1
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	20,0	352,1
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	–975,0
– Umgliederung IFRS 5	0,0	–4.100,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	15.104,4	4.550,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	255,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	3.864,3	30.362,1
Endbestand zum Stichtag	809.928,6	619.881,3

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 752.560,0 (Vj.: TEUR 551.217,8) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Für die Erbbaurechtsverträge werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30. September 2020 TEUR 8.889,6 (Vj.: TEUR 8.360,3). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2020 TEUR 9.656,0 (Vj.: TEUR 8.667,0).

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

TEUR	2019/2020	2018/2019
Mieterlöse	56.230,7	41.978,4
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	3.864,3	30.362,1
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	0,0	255,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	10.264,1	6.827,3
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	–26.568,1	–17.203,8
Gesamt	43.791,0	62.219,0

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 2.887,7 (Vj.: TEUR 1.703,2). Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen erfolgt auf den Bewertungsstichtag 30. Juni 2020 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter. Erworbenene 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, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die

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

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

Bewertungsparameter	30.06.2020	30.06.2019
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	0,6 bis 2,0	1,50 bis 2,00
Instandhaltungskosten p. a. (EUR/m ²)	1,00 bis 9,97	4,00 bis 8,00
Verwaltungskosten p. a. (% von Marktmiete)	0,5 bis 13,4	0,0 bis 7,50
Diskontierungszinssatz (%)	5,50 bis 13,00	5,45 bis 13,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	5,00 bis 11,0	4,95 bis 11,00

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

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

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

Mio. EUR	30.09.2020		30.09.2019	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-120,5	169,7	-85,4	+119,4

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

Der DKR stehen am 30. September 2020 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern feststehende künftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 309.908,5 (Vj.: TEUR 249.871,6) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2020	309.908,5	48.717,1	160.135,4	101.056,0
Mindestleasingzahlungen 30.09.2019	249.871,6	43.877,4	123.516,7	82.477,5

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. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 3.954,0. 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 in Höhe von TEUR 14,4 (Vj.: TEUR 5,9) umfasst im Wesentlichen miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung sowie ein aktiviertes Nutzungsrecht für einen PKW. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 3 und 8 Jahren. Die Abschreibung in Höhe von TEUR 10,1 (Vj.: TEUR 0,3) 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 des Vorjahres setzen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zusammen:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	0,0	-0,1
Latente Steuern	0,0	0,0
Gesamt	0,0	-0,1

2.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Forderungen aus Vermietung	3.656,3	2.810,9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49,6	10,6
Wertberichtigung auf Forderungen	-1.063,7	-864,0
Gesamt	2.642,2	1.957,5

Im Rahmen der Wertberichtigung werden die höchsten Mietforderungen separat betrachtet und gegebenenfalls einzelwertberichtigt, während die restlichen Forderungen in Abhängigkeit von ihren Fälligkeiten pauschalwertberichtigt werden. Die einzelwertberichtigten Forderungen gingen nicht in die Fälligkeitsanalyse mit ein. Aus den

einzel betrachteten Mietforderungen in Höhe von TEUR 1.855,8 (Vj.: TEUR 704,4) ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 118,2 (Vj.: TEUR 157,3).

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

Angaben 2019/2020 in TEUR	Einzel- betrachtung	< 30 Tage überfällig	< 90 Tage überfällig	< 300 Tage überfällig	< 360 Tage überfällig	> 360 Tage überfällig	Summe
Erwartete Verlustquote		0,0%	25,0%	50,0%	75,0%	100,0%	–
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.855,8	245,7	362,6	757,2	33,2	451,3	3.705,8
Wertberichtigung	118,2	0,0	90,6	378,7	24,9	451,3	1.063,7

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Stand per 01.10. Vorjahr	864,0	740,8
Verbrauch	–	–
Auflösung	–	–
Zugänge	199,7	123,2
Endbestand zum Stichtag	1.063,7	864,0

Neben den Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen i. H. v. TEUR 785,3 sowie Wertminderungen auf Erwerberabrechnung i. H. v. TEUR 272,1 erfasst.

2.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten Forderungen aus erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 4.392,9 (Vj.: TEUR 8.369,5) sowie geleistete Anzahlungen auf erworbene Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 15.533,7 (Vj.: TEUR 16,6), bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt

ist. Sie werden vollumfänglich den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, da sie zur langfristigen Bilanzposition Investment Properties (Renditeimmobilien) gehören.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	81.197,3	13.203,4
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshelf	6.948,6	3.182,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	2.600,1	2.021,5
Pfandguthaben	2.282,0	1.861,3
Treuhandkonten	725,6	1.395,0
Erwerberabrechnung	816,5	920,9
Umsatzsteuerforderungen	467,0	458,5
Mieterkautionen	516,9	399,9
Übrige	785,8	547,5
Gesamt	96.339,8	23.990,0

Ein Teil der Forderungen aus erworbenen Darlehen wurde zum Bilanzstichtag in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte nach IFRS 5 umgegliedert. Für nähere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.8.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 hat die DKR überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen investiert, die über das Fintech Creditshelf AG, Frankfurt, vermittelt werden. Die Darlehen haben Laufzeiten von bis zu vier Jahren und werden zwischen 6,1 % und 11,0 % p.a. verzinst. Daneben erhebt die Creditshelf eine Gebühr für die Kreditbearbeitung und damit verbundenen Dienstleistungen.

Die Forderungen aus den Creditshelf-Darlehen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf der Stufe drei der Bewertungshierarchie bewertet. Dazu wird der investierte Betrag abzüglich bisheriger Tilgungen herangezogen. Im Berichtszeitraum wurden Aufwendungen aus Wertminderungen in Höhe von TEUR 90,0 (Vj.: TEUR 260,3) erfasst, welche sich aus mehreren Effekten zusammensetzen. Zum einen wurden infolge des Verkaufs eines Teils der Darlehen nach dem Stichtag zum Nominal einschließlich aufgelaufener Zinsen die Wertminderung auf diese in Höhe von TEUR 142,0 zum Stichtag aufgelöst. Zum anderen wurden zusätzliche Wertminderungen in Höhe von TEUR 232,0 gebildet, davon TEUR 147,5 Einzelwertberichtigung.

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

TEUR	2019/2020	2018/2019
Anfangsbestand zum 01.10.	11.551,6	7.425,5
Erstanwendungseffekt IFRS 9 im sonstigen Ergebnis	0,0	-132,3
Erwerb neuer Darlehen	21.925,0	19.210,0
Tilgung	-13.086,6	-13.993,5
Verkauf	-2.343,1	-789,1
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-90,0	-260,3
Auflösung Abgrenzung aus Stückzinsen	-230,6	0,0
Zins- und Gebührenabgrenzung	284,5	91,3
Endbestand zum Stichtag	18.010,8	11.551,6
– davon langfristig	4.392,9	8.369,6
– davon kurzfristig	6.948,6	3.182,0
– davon zur Veräußerung gehalten	6.669,3	0,0

Im Berichtszeitraum wurden Wertminderungen auf die Creditshelf-Darlehen in Höhe von TEUR 90,0 (Vj.: TEUR 260,3) erfolgswirksam erfasst.

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Stand per 01.10. Vorjahr	392,6	132,3
Verbrauch	–	–
Auflösung	-142,0	–
Zugänge	232,0	260,3
Endbestand zum Stichtag	482,6	392,6

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

guthaben werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

2.7. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Kautions-

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

2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 6.669,3 (Vj.: TEUR 4.100,0) betreffen erworbene Darlehen, die mit Kaufvertrag vom 4. Dezember 2020 jeweils zum ausstehenden Nominalbetrag einschließlich ausstehender Zinsen an die Creditsheff Service GmbH veräußert worden sind. Der Verkaufspreis beträgt TEUR 6.669,3. Auf die zur Veräußerung gehaltenen Darlehen wurde im Berichtszeitraum daher keine Wertberichtigung erfasst.

2.9. Eigenkapital

2.9.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR beträgt zum 30. September 2020 TEUR 35.155,9 (2018/2019: TEUR 31.959,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 stimmgerechte, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Mit einer bezugsrechtslosen Kapitalerhöhung am 18. Mai 2020 (Handelsregistereintragung) hat die Deutsche Konsum das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 3.195.994 auf EUR 35.155.938,00 erhöht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020, eingetragen im Handelsregister am 17. April 2020, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 4. März 2025 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2019/I wurde aufgehoben.

Durch eine Kapitalerhöhung vom 15. Mai 2020 wurde das Genehmigte Kapital teilweise in An-

spruch genommen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 18. Mai 2020 wurde das Grundkapital von EUR 31.959.944 um EUR 3.195.994 auf EUR 35.155.938 erhöht. Dazu wurden 3.195.994 neue, auf Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 ausgegeben. Die Platzierung erfolgte zu einem Ausgabepreis in Höhe von EUR 16,00 je Aktie, woraus ein Bruttoemissionserlös von rund EUR 51,1 Mio. resultierte.

Das verbleibende Genehmigte Kapital 2020/I beträgt damit EUR 12.783.978,00.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 21. März 2019 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 4. März 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie 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. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 21. März 2019) um bis zu

EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. März 2020 des Weiteren (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen 2015/2025, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert. Die weiteren Details zu den bedingten Kapitalia können ebenfalls der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

2.9.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 150.023,0 zu Geschäftsjahresbeginn um TEUR 47.118,6 auf TEUR 197.141,6 zum Geschäftsjahresende. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Barkapitalerhöhung vom 15. Mai 2020.

2.9.3. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
IFRS Erstanwendungsrücklage 01.10.	723,4	855,7
Erstanwendung IFRS 9	0,0	-132,3
IFRS Erstanwendungsrücklage 30.09.	723,4	723,4

2.9.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 11.185,9 gezahlt, was einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie entspricht.

Der Vorstand plant auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung auf Basis der aktuellen Aktienanzahl für das Geschäftsjahr 2019/2020 einen Dividendenvorschlag von 0,40 EUR je Aktie (entspricht TEUR 14.062,4), welcher durch den handelsrechtlichen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 13.850,5 und einer Entnahme aus dem Gewinnvortrag gespeist wird. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Langfristig	319.377,8	195.509,0
Kurzfristig	20.894,6	11.489,7
Summe	340.272,4	206.998,7
davon besichert	330.272,4	206.998,7

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.

Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1,0% und 16,7% p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (beispielsweise bei einer Verletzung von Financial Covenants) verwertet werden.

2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2020		30.09.2019	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	29.525,6	0,0	29.425,0	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	6.783,0	0,0	6.737,1	0,0
Summe		36.308,6	0,0	36.162,1	0,0

Beide Wandelanleihen sind in vollem Umfang als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2020		30.09.2019	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8 % Coupon p. a.	31. Mai 2024	40.165,6	0,0	40.076,1	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p. a.	5. April 2024	70.734,6	0,0	70.802,2	0,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 2,75% Coupon p.a., ab 10.03.22 – 4,00% Coupon p.a.	10. März 2025	40.192,7	0,0	0,0	0,0
Summe		151.092,9	0,0	110.878,3	0,0

Am 10. März 2020 hat die Gesellschaft eine unbesicherte Stufenzinsanleihe von 400 Stück mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben (ISIN DE000A2YN124). Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 40.000,0. Die Schuldverschreibung wird

mit 2,75% und ab dem 10. März 2022 mit 4,00% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. März 2025. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 31. März. Die Stufenzinsanleihe ist jederzeit in Einzeltranchen von TEUR 5.000 kurzfristig rückzahlbar.

2.13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2020
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	220,0	220,0	0,0	260,0	260,0
Ausstehende Rechnungen	1.249,2	685,7	0,0	744,6	1.308,1
Sonstige Rückstellungen	536,9	413,0	0,0	410,2	534,1
Gesamt	2.009,6	1.318,7	0,0	1.414,8	2.105,7

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

zudem keine wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Inanspruchnahme.

2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DKR Erbbauberechtigte ist. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechend als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.574,1	8.606,2
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	9.574,1	8.606,2
Erhaltene Anzahlungen aus erworbenen Darlehen	847,2	0,0
Mietkautionen	637,6	399,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	299,1	467,1
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	89,5	60,8
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnung	92,5	463,8
Übrige	59,5	49,5
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2.025,4	1.441,0
Gesamt	11.599,5	10.047,2

2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 3.686,5 (Vj.: TEUR 503,1) und beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

wiesen wurden. Durch die Anwendung von IFRS 16 ergaben sich hier keine Bewertungsänderungen. Es wurden erstmalig Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für zuvor als Operate Lease gemietete Stellplätze und Zufahrten bilanziert.

Die Gesellschaft least darüber hinaus ein Kraftfahrzeug, für welches nun ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit angesetzt werden.

2.16 Leasingverhältnisse

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 bilanziert die Deutsche Konsum als Leasingnehmer Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse. Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, welche jedoch bereits unter IAS 17 auf der Aktiv- sowie Passivseite innerhalb der Renditeliegenschaften bzw. der sonstigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausge-

Aus der retrospektiven Anwendung des IFRS 16 unter Anwendung des Erleichterungswahlrechts des IFRS 16.C8(b)(i) resultiert kein in den Gewinnrücklagen zu erfassender Erstanwendungseffekt. Es wurden Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 361,6 und Leasingverbindlichkeiten in gleicher Höhe erfasst. Die Umstellungseffekte resultieren aus dem bilanziellen Ansatz des geleasteten Kraftfahrzeugs sowie der Stellplätze und Zufahrten und stellen sich zum Erstanwendungszeitpunkt wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	IFRS 16 Erstanwendung	01.10.2019
Langfristige Aktiva	632.374,4	361,6	632.736,0
Davon Sachanlagen	5,9	16,3	22,2
Davon Renditeliegenschaften	619.881,3	345,3	620.226,6
Summe Aktiva	683.961,1	361,6	684.322,7
Eigenkapital	317.362,2	0,0	317.362,2
Langfristige Verbindlichkeiten	351.159,0	361,6	351.520,6
Davon sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.606,2	361,6	8.967,8
Summe Passiva	683.961,1	361,6	684.322,7

Die Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeit zum 1. Oktober 2019 ergibt sich wie folgt:

TEUR	2019/2020
kurzfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 30.09.2019	60,8
langfristige Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 30.09.2019	8.606,2
Leasingverbindlichkeiten zum 30.09.2019	8.667,0
IFRS 16 – Erstanwendungseffekt auf Leasingverbindlichkeiten	361,6
Leasingverbindlichkeiten zum 01.10.2019	9.028,6

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	30.09.2020	01.10.2019
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,4	16,3
Renditeliegenschaften	9.209,8	8.705,5
Summe Nutzungsrechte	9.217,2	8.721,8

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	30.09.2020	01.10.2019
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.574,1	8.967,7
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	89,4	60,8
Summe Leasingverbindlichkeiten	9.663,5	9.028,5

In der Gesamtergebnisrechnung ergaben sich zusätzliche Abschreibungen aus der Abschreibung der Nutzungsrechte aus bisher als Operate-Lease bilanzierten Vermögenswerten sowie zusätzliche Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeit.

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 33,9. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 15,7.

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

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

TEUR	2019/2020	2018/2019
Umsatzerlöse aus Vermietung	56.230,7	43.020,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten*	10.264,1	6.827,3
Summe Erlöse	66.494,8	49.847,3
Instandhaltung	-3.633,6	-2.215,9
Umlagefähige Nebenkosten	-16.859,1	-10.360,1
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-5.852,0	-4.627,7
Erlösschmälerungen	-223,4	-1.041,7
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-26.568,1	-18.245,4
Vermietungsergebnis	39.926,7	31.601,9

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. In 2019/2020 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 15.104,4 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 1.398,1 (Vj.: TEUR 1.175,4) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 2.950,1 (Vj.: TEUR 2.121,9).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 8.753,3 (Vj.: TEUR 5.804,4) enthalten. Weiterhin enthalten die Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für Ankaufsobjekte in Höhe von TEUR 1.638,9.

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten Verkauf des Objektes Berlin Buddestraße ab, welches als Renditeliegenschaft zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet wurde. Der Verkaufspreis betrug TEUR 4.095,0.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 177,8 (Vj.: TEUR 165,3) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 164,4 (Vj.: TEUR 147,8).

3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2019/2020 TEUR 928,3 (Vj.: TEUR 887,7). Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Neuanstellung von Mitarbeitern, um dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 101,1 (Vj.: TEUR 73,9) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 8,4 (Vj.: TEUR 21,6) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag 20 Mitarbeiter (Vj.: 15 Mitarbeiter) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder, vier Angestellte, zwei Investment-Analysten, sechs Objektverwalter sowie sechs geringfügig beschäftigte Mitarbeiter.

3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2019/2020	2018/2019
Wertminderungen auf Mietforderungen	199,7	123,2
Abschreibung auf Mietforderungen	785,3	0,0
Wertberichtigungen auf Erwerberabrechnungen	272,1	0,0
Wertminderung auf erworbene Darlehen	90,0	260,3
Gesamt	1.347,1	383,5

Im Berichtszeitraum wurden Aufwendungen aus Wertminderungen auf erworbene Darlehen in Höhe von TEUR 90,0 (Vj.: TEUR 260,3) erfasst, welche sich aus mehreren Effekten zusammensetzen. Zum einen wurde infolge des geplanten Verkaufs eines Teils der Darlehen die Wertminderung auf diese in Höhe von TEUR 142,0 zum Stichtag aufgelöst. Zum anderen wurden zusätzliche Wertminderungen in Höhe von TEUR 232,0 gebildet, davon TEUR 147,5 Einzelwertberichtigung. Für weitere Informationen siehe auch Kapitel 2.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kapitel 2.6 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte.

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	860,3	580,5
Gebühren	631,6	453,6
Geschäftsbesorgungsgebühren	499,6	440,9
Schadensersatz	392,2	272,2
Übrige	601,7	416,3
Gesamt	2.985,4	2.163,5
davon Einmalaufwendungen	1.199,9	702,9
Bereinigt	1.785,5	1.460,6

Rechts- und Beratungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für Gutachtenerstellung, Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung wie Grundschuld eintragungen (insgesamt TEUR 206,6). Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 324,9.

3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	3.690,8	482,1
Zinserträge aus Creditshelb Darlehen	1.464,2	886,7
Übrige Zinserträge	2,5	0,0
Summe Zinserträge	5.157,5	1.368,8
Zinsen für Unternehmensanleihen	-3.214,8	-1.369,6
Zinsen für Wandelanleihen	-621,5	-1.521,3
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	-6,3	-117,3
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-5.211,7	-3.629,0
Erbbauszinsen	-515,6	-494,3
Übrige Zinsaufwendungen	-105,5	-43,2
Summe Zinsaufwendungen	-9.675,4	-7.174,6
davon nicht zahlungswirksam	-593,6	-1.148,7
Gesamt	-4.517,9	-5.805,7

Von den Zinserträgen entfallen TEUR 5.157,5 auf Finanzinstrumente, die nach der Effektivzinsmethode bilanziert werden.

3.9. Sonstige Steuern

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

3.10. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2019/2020	2018/2019
Periodenergebnis (unverwässert)	34.173,7	53.142,3
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	621,5	1.521,3
Periodenergebnis (verwässert)	34.795,2	54.663,6
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	33.138.794	29.643.153
Potentielle Wandlungsaktien	14.463.552	14.172.723
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	47.602.346	43.815.876
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	1,03	1,79
Verwässert	0,73	1,25

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 35.940,3 (Vj.: TEUR 27.090,0). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit der ankaufsbedingten Vergrößerung des Immobilienportfolios.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –264.371,8 (Vj.: TEUR –171.625,5). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 199.855,2 (Vj.: TEUR 156.320,6).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 203.001,3 (Vj.: TEUR 170.034,3). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 51.135,9 (Vj.: TEUR 60.959,9) sowie die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 148.730,0 (Vj.: TEUR 62.349,5) und die Einzahlung aus der aus Unternehmensanleihen von TEUR 40.000,0 (Vj.: TEUR 70.000,0). Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 15.480,5 (Vj.: TEUR 10.760,0) und die gezahlten Dividenden von TEUR 11.185,9 (Vj.: TEUR 5.992,0) gegenüber.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2019 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2020 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandel- anleihen	Verbindlichkeiten aus Unter- nehmensanleihen	Summe
Stand 01.10.2018	155.223,0	36.098,9	40.158,4	231.480,1
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	70.000,0	70.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-88,9	-88,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	62.349,5	0,0	0,0	62.349,5
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-66,6	0,0	0,0	-66,6
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-10.760,0	0,0	0,0	-10.760,0
Zinsaufwendungen	3.629,0	1.521,3	1.371,4	6.521,7
gezahlte Zinsen	-3.376,3	-748,7	-562,6	-4.687,6
Delta Ausbuchung aus Modifikation der Verbindlichkeit	0,0	-709,4	0,0	-709,4
Stand 30.09.2019	206.998,6	36.162,1	110.878,3	354.039,0
Stand 01.10.2019	206.998,6	36.162,1	110.878,3	354.039,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	40.000,0	40.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-635,2	-635,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	148.730,0	0,0	0,0	148.730,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-253,7	0,0	0,0	-253,7
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-15.480,5	0,0	0,0	-15.480,5
Zinsaufwendungen	5.211,7	621,5	3.214,8	9.048,0
gezahlte Zinsen	-4.933,7	-475,0	-2.365,0	-7.773,7
Stand 30.09.2020	340.272,3	36.308,6	151.092,9	527.673,9

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

5.1. Finanzrisikomanagement

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

5.1.1. Ausfallrisiken

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

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

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

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

- Schuldinstrumente, die am Bilanzstichtag keine beeinträchtigte Bonität aufweisen und
- Schuldinstrumente bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

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

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

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

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

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

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

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

der Forderungen abgebildet wird. Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind in den Wertminderungen auf Forderungen und Vorräte ausgewiesen. Die Wertberichtigungen werden vom finanziellen Vermögenswert abgesetzt.

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

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

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Neben den bis zu 30 Tage überfälligen Forderungen bestehen keine weiteren überfälligen Forderungen, die nicht wertgemindert wurden. Siehe hierzu auch Kapitel 2.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

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

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

Cashflows unter Einbeziehung der Fälligkeitsprofile von Forderungen und Verbindlichkeiten.

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

Restlaufzeit zum 30.09.2020 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	341.019,7 (207.770,2)	21.138,6 (11.659,6)	242.468,6 (157.719,8)	77.412,5 (38.390,8)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.079,2 (37.079,2)	0,0 (0,0)	37.079,2 (37.079,2)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	151.659,6 (111.044,8)	0,0 (0,0)	151.659,6 (111.044,8)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Leasing	9.656,0 (8.667,0)	89,4 (60,8)	448,3 (330,3)	9.118,3 (8.275,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.686,5 (503,1)	3.686,5 (503,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.935,9 (779,0)	1.935,9 (779,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 25.750,0 (Vj.: TEUR 30.088,8). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaßnahmen sowie den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 9.873,0 (Vj.: rund TEUR 7.140,8), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 28.305,7 (Vj.: rund TEUR 20.950,4) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 6.577,5 (Vj.: rund TEUR 3.993,6). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Bei 6 Kreditverträgen für 10 Objekte sind gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 75,4 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 85,0 (Vj.: TEUR 573,5).

Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 2.282,0 (Vj.: TEUR 1.861,3) 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 den Schuldendeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio, ICR) und Loan-to-Value (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 beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2020 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

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

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

5.1.3. Zinsänderungsrisiko

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

Zur Absicherung setzt die DKR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder

Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zins sensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat zum 30. September 2020 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 2020 bestehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1 % höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 3.509,4 niedriger (Vj.: TEUR 879,6) bzw. TEUR 3.513,2 höher (Vj.: TEUR 1.361,5) gewesen.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

Angaben zum 30.09.2020 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (im sonst. betr. Aufwand)	Sonstiges	Bewertungsergebnis
Finanzinstrumente bewertet zu FVtOCI	1.464,2 (886,7)	0,0 (0,0)	90,0 (260,3)	-247,6 (103,3)	-90,0 (-260,3)
Finanzinstrumente bewertet zu FVtPL	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	3.690,8 (482,1)	0,0 (0,0)	1.257,1 (123,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten	5.155,0 (1.368,8)	0,0 (0,0)	1.347,1 (383,5)	-247,6 (103,0)	-90,0 (-260,3)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtOCI	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtPL	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0 (0,0)	9.054,3 (6.676,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten	0,0 (0,0)	9.054,3 (6.676,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Das sonstige Ergebnis aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten umfasst Gebühren für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing durch Creditsheff. Das Bewertungsergebnis der Kategorie FVtOCI beinhaltet den in die GuV umgliederten Betrag.

5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

In der Bilanz zum 30. September 2020 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 10.156,2 (Vj.: TEUR 9.879,6) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 7.556,0 (Vj.: TEUR 7.858,0) verrechnet.

5.4. Kapitalsteuerung

Ziele der Kapitalsteuerung sind die Aufrechterhaltung einer hohen Bonität sowie die Maximierung des Shareholder Value, indem ein optimales Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital angestrebt wird (Eigenkapitalquote) und die Vorgaben des REIT-Gesetzes eingehalten werden, welche eine Mindesteigenkapitalquote von 45 % auf das unbewegliche Vermögen vorschreiben.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Eigenkapital	390.664,5	317.362,5
Bilanzsumme	935.730,1	683.961,1
Eigenkapitalquote in %	41,7	46,4

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

In TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Eigenkapital	390.664,5	317.362,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	809.928,6	619.881,3
Eigenkapitalquote in %	48,2	51,2

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	30.09.2020	30.09.2019
Finanzverbindlichkeiten	527.673,8	354.039,0
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-1.451,7	-28.895,5
Abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-99.208,3	-24.755,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	427.013,8	-300.388,5
Renditeliegenschaften	809.928,6	619.881,3
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	0,0	4.100,0
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	15.533,7	16,6
Summe Immobilienvermögen	825.462,3	623.997,9
Loan-to-Value (LTV), %	51,7 %	48,1 %

5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

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

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2020	AC	FVtOCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2020	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FVtOCI	4.392,9 (8.369,5)	– (–)	4.392,9 (8.369,5)	– (–)	4.392,9 (8.369,5)	Stufe 3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	FVtOCI	6.669,3 (–)	– (–)	6.669,3 (–)	– (–)	6.669,3 (–)	Stufe 1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	2.642,2 (1.957,4)	2.642,2 (1.957,4)	– (–)	– (–)	2.642,2 (1.957,4)	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	209,1 (25.639,3)	209,1 (25.639,3)	– (–)	– (–)	209,1 (25.639,3)	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	FVtOCI	6.948,6 (3.182,0)	– (–)	6.948,6 (3.182,0)	– (–)	6.948,6 (3.182,0)	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	85.720,9 (14.753,8)	85.720,9 (14.753,8)	– (–)	– (–)	85.720,9 (14.753,8)	Stufe 2
Summe finanzielle Vermögenswerte		106.583,0 (53.902,1)	88.572,2 (42.350,5)	18.010,8 (11.551,6)	0,0 (–)	106.583,0 (53.902,1)	
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	340.272,3 (206.998,7)	340.272,3 (206.998,7)	– (–)	– (–)	342.557,6 (207.056,6)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	36.308,6 (36.162,1)	36.308,6 (36.162,1)	– (–)	– (–)	222.077,8 (228.370,6)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	151.092,9 (110.878,3)	151.092,9 (110.878,3)	– (–)	– (–)	150.000,0 (112.000,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	–	9.663,5 (8.667,0)	– (–)	– (–)	9.663,5 (8.667,0)	9.663,5 (8.667,0)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	299,1 (503,1)	299,1 (503,1)	– (–)	– (–)	299,1 (503,1)	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	771,7 (869,6)	771,7 (869,6)	– (–)	– (–)	771,7 (869,6)	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		538.408,2 (364.078,7)	528.744,6 (355.411,7)	0,0 (–)	9.663,5 (8.667,0)	725.369,7 (557.466,8)	

5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr wurden Darlehen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 6.669,3, die bislang unter den sonstigen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen waren, in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und dort mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 6.669,3 angesetzt.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2019	30.09.2019
Rendite-liegenschaften	Stufe 3	809.928,6	619.881,3
Erworbene Darlehen	Stufe 3	11.341,5	11.551,5
Zum Verkauf bestimmte erworbene Darlehen	Stufe 1	6.669,3	0,0
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	Stufe 1	0,0	4.100,0
Summe Aktiva		827.939,4	635.532,9
Summe Passiva		0,0	0,0

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

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

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

6. Sonstige Angaben

6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Asset- und Propertymanagementverträge	11.460,3	9.980,5
Verträge über Verwaltungsumlage	519,2	440,9
Fahrzeugleasing	7,2	13,8
Gesamt	11.986,7	10.435,2
davon bis zu 1 Jahr	4.899,3	4.027,5
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	7.087,4	6.407,7
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2020 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für vier Ankaufsobjekte in Höhe von insgesamt EUR 24,7 Mio.

Weiterhin bestehen aus einem Konsortialvertrag für verschiedene Objekte zukünftige Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 7.728,0. Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Stellplätzen und Zufahrten 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 30.09.2020	30.816,2	633,4	2.515,2	27.667,6
davon Zinszahlungen	21.160,2	543,9	2.066,9	18.549,4
davon Tilgungen	9.656,0	89,5	448,3	9.118,2
Mindestleasingzahlungen 30.09.2019	29.492,5	551,7	2.206,9	26.733,9
davon Zinszahlungen	20.825,5	490,9	1.876,6	18.458,0
davon Tilgungen	8.667,0	60,8	330,3	8.275,9

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37,5 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fanden zwei Indexanpassungen statt, infolge derer die Buchwerte

der Erbbaurechte um TEUR 20.073,5 erhöht wurden. Dieser Effekt auf die Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechte wurde erfolgsneutral erfasst. Weiterhin liegen zum Teil Verlängerungsoptionen vor.

6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Konzernumlagen, Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Verträgen sowie Dienstleistungen für das Property- und das Assetmanagement des Immobilienbestandes.

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

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

Der Umfang der einzelnen 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 499,6 (Vj.: TEUR 440,9) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 29. Januar 2015, 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber

spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden davon bis zu TEUR 0,0 in Anspruch genommen (Vj.: TEUR 12.347,0) und zeitnah teilweise getilgt.

Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30. April 2015 abgeschlossen. Mit Nachträgen vom 28. November 2018, 1. Dezember 2019 und 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Der Zinssatz beträgt 8,0% p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurden Zinserträge von TEUR 3.690,8 erzielt (Vj.: TEUR 482,1) und Zinsaufwendungen von TEUR 6,3 (Vj.: TEUR 117,3) geleistet. Zum Stichtag 30. September 2020 bestand eine Forderung von TEUR 81.197,3 (Vj.: TEUR 13.203,4).

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietenerträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.398,1 (Vj.: TEUR 1.175,4) angefallen.

Über das Asset Management besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betrugen die Aufwendungen TEUR 2.950,1 (Vj.: TEUR 2.121,9).

Die Gesellschaft hatte mit der Diana Contracting GmbH am 16. September 2015 einen Pachtvertrag über eine Teilfläche des Daches der Immobilie Bad Oeynhausen, auf der eine Photovoltaikanlage stand, geschlossen. Mit Nachtrag vom 20. März 2020 wurde der Pachtvertrag zum 30. November 2017 aufgrund der Demontage der Anlage aufgehoben.

Mit Kaufvertrag vom 6. Dezember 2019 wurden zwei auf dem Dach der Immobilie in Mülsen St. Jacob installierte Photovoltaikanlagen an die Diana Contracting GmbH, Potsdam, veräußert. Der Kaufpreis für beide Anlagen betrug TEUR 80 und ist im Januar 2020 geleistet worden. Aus Sicht des Vorstands der Deutsche Konsum REIT-AG ist der Kaufpreis nicht zum Nachteil der Deutsche Konsum REIT-AG, da die gebrauchten Photovoltaikanlagen nicht wertbeeinflussend für den Kaufpreis der Immobilie waren. Gleichzeitig wurde mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 ein neuer Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung der Dachflächen für den Betrieb dieser Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 1.453,60. Aus Sicht des Vorstands der DKR ist die Verpachtung nicht nachteilig für die DKR, da keine zusätzlichen Kosten bei der Vermietung entstehen.

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in Höhe von TEUR 22.105,0 in den Erwerb von Darlehen von der Creditshelf Service GmbH, Frankfurt, angelegt. Die Obotritia Capital KGaA hält Anteile an der Creditshelf AG in Höhe von 46,66%, sodass diese und deren Tochtergesellschaft, die Creditshelf Service GmbH, als nahestehende Personen einzustufen sind. Die Deutsche Konsum verkaufte im Geschäftsjahr 2019/2020 Darlehen mit einem ausstehenden Nominalbetrag in Höhe von TEUR 2.343,1 an die Creditshelf zurück. Im Berichtszeitraum sind zwei Darlehen ausgefallen und wurden jeweils zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung (in Summe TEUR 147,6) einzelwertberichtet. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts der zwei ausgefallenen Darlehen wurde im Berichtszeitraum in den Gewinn oder Verlust umgegliedert und beträgt TEUR 1,4. Im Berichtszeitraum wurden Wertberichtigungen auf Creditshelf-Darlehen in Höhe von TEUR 90,0 erfolgswirksam im sonstigen Ergebnis erfasst (Vj.: TEUR 260,3), während die Änderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 88,5 erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Darüber hinaus haben einige Darlehensnehmer in Anbetracht der Corona-Pandemie Überbrückungskredite in Höhe von TEUR 2.424,1 in Anspruch genommen, die für die Tilgungen der bestehenden Darlehen in den nachfolgenden Monaten direkt

an die Gesellschaft überwiesen wurden. Die im Voraus an die Gesellschaft gezahlten zukünftigen Raten wurden als erhaltene Anzahlungen berücksichtigt. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat Creditshelf von der Deutschen Konsum TEUR 247,6 (Vj.: TEUR 103,0) erhalten.

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum über die Plattform der Creditshelf Service GmbH Darlehen an ein verbundenes Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 4.000,0 erworben. Daneben bestanden im Geschäftsjahr zwei weitere Darlehen, von denen eines in Höhe von TEUR 1.000,0 vollständig zurückgezahlt wurde. Die Zinssätze betragen zwischen 8,00% und 11,00%. Zum Bilanzstichtag besteht daraus eine Forderung in Höhe von TEUR 4.352,0 inkl. Zinsen. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden daraus Zinserträge in Höhe von TEUR 324,3 und Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 144,0 erfasst.

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

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Sonstige langfristige/kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	81.197,3	13.203,4
Gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	4.352,0	0,4

Die Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen im Vorjahr betreffen Forderungen gegenüber der Diana Contracting GmbH.

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

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

6.4. Aufsichtsrat und Management

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	- Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert - TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 5. März 2020.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner), BSF Treuhand GmbH Wirtschafts- prüfungsgesellschaft, Stuttgart (Managing Partner)	- Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) - Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) - Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert - NeXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert - Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit 5. März 2020.	Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/ General Partner), München	- Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) - Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit 5. März 2020.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), London	Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied seit 6. März 2020), börsennotiert
Johannes C. G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London	Gerlin NV, Maasbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	Treuhänder, Montpelier Foundation Limited, London	Keine

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 36,3 (Vj.: TEUR 32,5) 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	Chief Executive Officer (CEO)	• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibreiten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • NeXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats) • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Alexander Kroth	Chief Investment Officer (CIO)	Keine
Christian Hellmuth	Chief Financial Officer (CFO)	Keine

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

6.5. Konzernabschluss

Die DKR wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen. Der Jahresabschluss 2019/2020 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2020	30.09.2019
Abschlussprüfungsleistungen	118,0	128,0
Andere Bestätigungsleistungen	4,2	0,0
Sonstige Leistungen	0,0	6,2
Gesamt	122,2	134,2
davon periodenfremd	12,2	28,0

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019. Aus Nachberechnungen sind TEUR 12,2 (Vj.: TEUR 28,0) periodenfremde Honorare enthalten.

6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notariellen Beurkundungen im Oktober und November 2020 wurden insgesamt fünf weitere Einzelhandelsimmobilien erworben.

Diese umfassen fünf lebensmittelgeankerte Objekte in Neu-Anspach (Hessen), Mölln (Schleswig-Holstein), Blankenstein (Thüringen) und Wrestedt (Niedersachsen) sowie Freital (Sachsen).

Das Investitionsvolumen für diese Objekte beträgt rund EUR 14,3 Mio., die als kurzfristige Kaufpreiszahlungsverpflichtungen bestehen. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 1,3 Mio.. Der Nutzen- und Lastenwechsel aller Objekte erfolgt voraussichtlich zwischen dem 1. Januar 2021 und 1. März 2021.

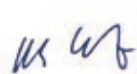
Weiterhin hat die DKR mit Datum vom 4. Dezember 2020 einen Kaufvertrag mit der Creditsheff Service GmbH über den Verkauf einzelner Darlehen abgeschlossen. Der Kaufpreis entspricht dem ausstehenden Nominalbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen der Darlehen mit Wertfeststellungstichtag 30. September 2020 und beträgt TEUR 6.669,3. Da die Darlehen zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Käuferin übergegangen sind, wurden sie in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte nach IFRS 5 umgegliedert.

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

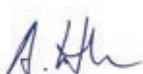
Am 15. September 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben

sowie am 2. Dezember 2020 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 7. Dezember 2020



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand



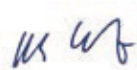
Christian Hellmuth
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

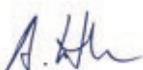
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf

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, 7. Dezember 2020



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 2020, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 2019 bis zum 30. September 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht

dieser Lagebericht im Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird.

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 Fähig-

keit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Einzelabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der

unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Einzelabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Einzelabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 5. März 2020 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. August 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Frau Susanne Kalbow.

Berlin, den 7. Dezember 2020

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand

Wirtschaftsprüfer

Kalbow

Wirtschaftsprüferin

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

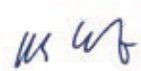
Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2020 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	31.12.2019	37,5 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2020	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75 % der Aktiva	30.09.2020	86,6 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75 % der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2020	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2020	100,0 %	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2020	< 1,0 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von mindestens 45 %	30.09.2020	48,2 %	Ja
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2020	n/a	Ja

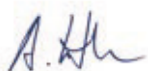
Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2019 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 13. Februar 2020 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2021 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 7. Dezember 2020

Der Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Vorstand



Christian Hellmuth
Vorstand

Foto: Fachmarktzentrum PEP (Prima Einkaufs-Park)
Gerichtswiesen 39, 04668 Grimma



Finanzkalender

17.12.2020

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

11.02.2021

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021

11.03.2021

Hauptversammlung (virtuell)

12.05.2021

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2020/2021

12.08.2021

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021

16.12.2021

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2020/2021

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 2020

Immobilienfotografie

Marcus Müller-Witte, Berlin

www.mueller-witte.de

Bildmotiv Trier:

Lukas Jank, Witzenhausen

www.lukasjank.de

Layout und Satz

zweiband.media

Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH, Berlin
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

Web: www.deutsche-konsum.de

Haftungsausschluss

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

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor.

In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.

Copyright: Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf





Deutsche Konsum REIT-AG

August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

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