Jahresabschluss
2015 / 2016

Jahresabschluss zum 30.09.2016

DEUTSCHE KONSUM REIT-AG

Jahresabschluss
2015 / 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen

Corporate Governance

Bericht des Aufsichtsrats

Lagebericht

Jahresabschluss

- Bilanz
- Gesamtergebnisrechnung
- Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Kapitalflussrechnung
- Ausgewählte erläuternde Notesangaben

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Bestätigungsvermerk

Kontakt

Kennzahlen Deutsche Konsum REIT-AG

In T€	01.10.2015 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015
AUS DER GESAMTERGEBNISRECHNUNG		
Erlöse aus Mieten und Pachten	11.437,4	4.080,2
Nettomieteinnahmen	8.973,0	3.542,3
Betriebsergebnis	26.174,2	3.278,9
Finanzergebnis	-3.437,2	-1.339,4
EBIT	24.564,2	-6.692,7
Adjusted Funds from Operations (aFFO)	4,658.7	n.a.
Gesamtergebnis	21.988,9	-8.511,5
AUS DER BILANZ		
Bilanzsumme	174.459,2	91.850,3
Langfristige Vermögenswerte	162.482,6	84.711,4
Eigenkapital	79.031,3	22.725,3
Eigenkapitalquote in %	45,3 %	24,7 %
ZUR AKTIE		
Anzahl der ausgegebenen Aktien	18.447,0	115,1
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1,50	-77,3
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,80	-34,3
aFFO je Aktie (annualisiert)	0,26	n.a.
Marktkapitalisierung	**150.000**	**n.a.**

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG haben am 12. Dezember 2016 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben:

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG begrüßen und unterstützen den Deutschen Corporate Governance Kodex und die damit verfolgten Ziele. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 5. Mai 2015 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- **Anzahl der Vorstandsmitglieder:** Der Vorstand besteht derzeit nur aus einer Person (Ziffer 4.2.1). Dies halten Vorstand und Aufsichtsrat mit Blick auf die vergleichsweise junge Unternehmensentwicklung ab Gründung der Gesellschaft im November 2014 für vertretbar.

- **Bildung von Ausschüssen**: Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl vorläufig davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffer 5.3).

- **Altersgrenzen für Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates, Zusammensetzung des Aufsichtsrats:** Für Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats ist jeweils keine Altersgrenze vorgesehen (Ziffern 5.1.2 und 5.4.1). Auch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat wurde nicht festgelegt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsratstätigkeit zur Verfügung stehen soll.

- **System der Vorstandsvergütung:** Auf Grund des bestehenden Anstellungsvertrages des einzigen Vorstandsmitglieds mit der Obotritia Capital KGaA erhält der Vorstand der Gesellschaft für seine Tätigkeit durch die Gesellschaft keine gesonderte Vergütung, also insbesondere keine feste und variable Vergütung sowie keine eventuellen Abfindungen. Dementsprechend ist auch keine Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems des Vorstands vorgesehen (Ziffer 4.2.3).

- **Individualisierte Ausweisung der Aufsichtsratsvergütung**: Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt ausschließlich in Form einer festen Grundvergütung und ohne variable Komponente (Ziffer 5.4.6 Abs. 3).

  Die Vergütung der einzelnen Organe beläuft sich wie folgt:

Vorsitzender:	EUR 10.000 p.a.
Stellvertretender Vorsitzender:	EUR 7.500 p.a.
Normales Mitglied:	EUR 5.000 p.a.

- **Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversity:** Der Aufsichtsrat hat sich keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt. Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats sollen nicht festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung die genannten Kriterien überwiegen. Aus diesen Gründen wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Der Gesellschaft soll grundsätzlich auch die Expertise erfahrener Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen (Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 1).

- **Frauenbeteiligung in Führungspositionen**: Überdies hat die Gesellschaft lediglich vier Arbeitnehmer ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand in der Gesellschaft sind keine Führungspositionen zu besetzen. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30.06.2017 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen (Ziffer 4.1.5 DCGK) festgelegt.

- **Übertragung der Hauptversammlung mittels moderner Kommunikationsmittel:** Aus Kostengründen soll die Hauptversammlung nicht im Internet übertragen werden (Ziffer 2.3.3)

Die Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG vom 12. Dezember 2016 ist auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Deutsche Konsum REIT-AG, Geschäftsjahr 2015/2016

Bericht des Aufsichtsrats

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015/2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen und 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 Aufsichtsrates wurde zudem auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen regelmäßig vom Vorstand über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Außerdem hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig Kontakt gehalten und mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements sowie der Regelkonformität 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. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Sofern erforderlich, wurden diese Sitzungen als Telefonkonferenzen durchgeführt und Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstandes erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Ausschüsse des Aufsichtsrates bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Kein Mitglied des Aufsichtsrates nahm an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

In der Telefonkonferenz am 27. Oktober 2016 stellte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft des Rumpfgeschäftsjahres zum 30. September 2015 fest.

Von besonderer Bedeutung für die Aufsichtsratsarbeit im ersten Teil des Berichtszeitraums war die geplante Erlangung des REIT-Status der Gesellschaft (ab Januar 2016) und der damit verbundene Börsengang der Gesellschaft im Dezember 2015.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 20. April 2016 wurde Herr Hans-Ulrich Sutter zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Achim Betz zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum das Wachstum der Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem Vorstand begleitet. Wesentlicher Gegenstand des Aufsichtsratsbeschlusses vom 18. Juni 2016 war die Akquisition eines Einzelhandelsobjekts in Verden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr 2015/2016.

Hans-Ulrich Sutter
Vorsitzender

Lagebericht 2015/2016
der Deutsche Konsum REIT-AG

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 2
1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien 2
1.2. Struktur und Steuerungssystem 2
1.3. Forschung und Entwicklung 3

2. Wirtschaftsbericht 3
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 3
2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt 3
2.3. Geschäftsverlauf 4
2.4. Nachtragsbericht 8

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht 8
3.1. Chancen- und Risikobericht 8
3.2. Prognosebericht 14

4. Grundzüge des Vergütungssystems 15

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung 15

6. Sonstige Angaben nach §289 Abs. 4 HGB und Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB 16

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde das Portfolio von 17 Einzelhandelsliegenschaften um 24 Liegenschaften in Gräfenhainichen, Bitterfeld, Warin, Bad Oeynhausen, Schwante, Herrnhut, Niesky, Kleinwelka, Ludwigsfelde, Krempe, Rüdersdorf, Heiligensee, Berlin, Wernigerode, Güstrow, Guben, Rostock, Greifswald, Laucha, Ermsleben, Köthen, Goldbeck, Gröbers und Stendal erweitert. Eine Immobilie wurde im Geschäftsjahr veräußert. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum REIT-AG ein Portfolio von 40 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 190.000 m².

1.2. Struktur und Steuerungssystem

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

Ertragsteuern, Abschreibung, Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, dem Verkaufsergebnis sowie sonstigen nicht zu berücksichtigenden Kosten und Erträge.

1.3. Forschung und Entwicklung

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse stieg in den ersten drei Quartalen 2016, trotzdem lag das Vermietungsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit 349.700 m² rund 6% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Obwohl nach wie vor neue internationale Konzepte auf den deutschen Markt drängen, wird das Gesamtjahresergebnis nicht mehr als jeweils 500.000 m² erreichen können. Ein Wert auf dem Niveau des Jahres 2013 mit rund 480.000 m² erscheint aber dennoch möglich. Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der in den ersten drei Quartalen mit 33% den höchsten Anteil am Flächenumsatz auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie ist weiterhin der Sektor Gastronomie und Food mit rund 20%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty konnte 13% sowie die Sparte Heim-Haus-Wohnbedarf konnte 8% erreichen. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten haben sich zuletzt verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2016 liegt bei 0,1%. Zwölf Monate zuvor lag der jährliche Zuwachs noch bei 1,2%[2].

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet für den Zeitraum Januar bis September 2016 insgesamt mit rund 32,7 Mrd. Euro ein Minus zum Vorjahreszeitraum von 14%, aber mit dem starken dritten Quartal konnte der Rückstand zum Rekord-Vorjahr bereits deutlich verringert werden. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 25% vom Gesamtinvestmentmarkt[3].

---

[1] Quellen: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/08/PD16_279_811.html, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016, https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016_06_03_konjunktur_prognose.html, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016 sowie http://www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016

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

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

2.3. Geschäftsverlauf

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

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

Zur Stärkung der Finanzstruktur wurden im Geschäftsjahr vier Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 25.950,0 aufgenommen. Des Weiteren wurde eine Umfinanzierung eines Darlehens durchgeführt. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2015 erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute um TEUR 18.284,9.

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

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

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

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

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 20. April 2016 erteilten Ermächtigung wurde das

Grundkapital um EUR 1.846.645,00 auf EUR 18.447.003,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht.

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

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

Das Geschäftsjahr 2015/2016 war geprägt durch die Eingliederung der Immobilienzukäufe in die Bewirtschaftung und dem Ergebnis der Neubewertung der Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 11.684,5. Insgesamt ergab sich ein Jahresüberschuss von TEUR 21.988,9.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft vom Geschäftsjahr erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um TEUR 7.412,2, was auf die Erhöhung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist. Die Gesellschaft zahlte im Geschäftsjahr rund TEUR 63.357,3 (Vorjahr: TEUR 62.421,7) für Immobilienzugänge. Gleichzeitig wurden neue Aktien im Wert von TEUR 19.840,4 durch Kapitalerhöhungen sowie eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von insgesamt TEUR 14.110,0 ausgegeben.

Ertragslage

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

	2015/2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	11.492,4	4.080,2
Rohergebnis	26.174,2	3.278,9
EBIT	24.564,2	-6.692,7
Ergebnis	21.988,9	-8.511,5

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 7.412,3 oder 181,7%. Ursachen hierfür waren unterjährigen Immobilienakquisitionen. Der Bestand der Immobilien erhöhte sich von 17 um 23 auf 40. Gleichzeitig stieg die vermiete Fläche von 119.000 m² um 71.000 m² auf 190.000 m². Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr.

Das Rohergebnis erhöhte sich deutlich um TEUR 22.895,3 oder 698,3% auf TEUR 26.174,2 (Vorjahr: TEUR 3.278,9). Bereinigt um das Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften von TEUR 12.368,1 (Vorjahr: TEUR -263,4) stieg das Rohergebnis um TEUR 10.263,8 gegenüber dem Vorjahr.

Im Berichtsjahr wurde ein positives Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR 24.564,2 (Vorjahr: TEUR -6.692,7) erzielt. Ursache für den Anstieg war im Wesentlichen das höhere Mietergebnis, das Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften sowie die Sonstigen

betrieblichen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 4.822,1), dem im Wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.286,9) gegenüberstanden. Hintergrund dieser Entwicklung ist der dynamische Anstieg der Immobilien. Das Betriebsergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch die Zukäufe der Immobilien beeinflusst. Das EBIT des Vorjahres war geprägt durch den Verschmelzungsverlust von TEUR -9.150,9 aus der grenzüberschreitenden Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à.r.l.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2015/2016 verminderte sich um TEUR 2.097,8 auf TEUR -3.437,2 (Vorjahr: TEUR -1.339,4). Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus den Anleiheverzinsungen von TEUR 2.064,3 (Vorjahr: TEUR 1.025,4) sowie der Zinsaufwendungen für Kredite für die Finanzierung von Renditeliegenschaft.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 21.127,0 nach TEUR -8.032,1 im Vorjahr. Unter Berücksichtigung des Steuerertrags in Höhe von TEUR -861,9 (Vorjahr: Steueraufwand TEUR 479,4) ergibt sich das Jahresergebnis von TEUR 21.988,9 (Vorjahr: TEUR -8.511,5).

Weitere detaillierte Ausführungen zur Zusammensetzung und Höhe der Aufwendungen und Erträge sind im Anhang enthalten.

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	2015/2016	2015
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.249,7	1.324,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.675,7	-62.994,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	65.412,7	65.157,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.986,7	3.487,0
Verschmelzungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0,0	752,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.347,9	108,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.334,6	4.347,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 3.249,7 (Vorjahr: TEUR 1.324,6). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen.

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 65.412,7 (Vorjahr:

TEUR 65.157,3). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 19.840,4 (Vorjahr TEUR 26.875,4) und die Einzahlungen aus der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe in Höhe von TEUR 14.110,0 (Vorjahr Wandelanleihe: TEUR 37.000,0). Des Weiteren wurde im Berichtsjahr Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 38.950,0 (Vorjahr TEUR 2.500,0) aufgenommen sowie der Kontokorrentdarlehensrahmen bei der Obotritia Capital KGaA mit TEUR 13.339.7 in Anspruch genommen. Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 17.102,8 (Vorjahr TEUR 179,6) gegenüber.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) verminderte sich von 75,3% im Vorjahr auf 54,7% im Berichtsjahr. Ursache hierfür waren unter anderem Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr sowie das sehe gute Jahresergebnis. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 4,7% im Vorjahr auf 5,9% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich auf 30,1% (Vorjahr: 16,1%). Hintergrund war die Finanzierungstätigkeit durch Kapitalerhöhungen und langfristiger Fremdkapitalaufnahme. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen. Zum Bilanzstichtag war eine Kontokorrentlinie bei der Obotritia Capital KGaA von TEUR 4.049,3 noch nicht in Anspruch genommen.

Das langfristige Vermögen von TEUR 162.482,6 ist im Berichtsjahr nur mit TEUR 153.536,2 langfristig finanziert. Hintergrund ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens, eine langfristige Finanzierung der akquirierten Immobilien bei günstigen Finanzierungsangeboten durchzuführen. Da Mietvertragsverlängerungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungskonditionen haben, wird durch die konzerninterne Zwischenfinanzierung die Chance auf eine attraktive langfristige Finanzierung gewahrt und sukzessive umgesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von TEUR 22.725,2 im Vorjahr auf TEUR 79.031,3 zum 30. September 2016. Die Erhöhung resultiert aus den Kapitalerhöhungen sowie dem Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 45,3% (Vorjahr: 24,7%).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 82.608,9 auf TEUR 174.459,2 (Vorjahr TEUR 91.850,3). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Bestandes der Renditeliegenschaften um EUR 64.671,9 durch die Zukäufe und Neubewertung, denen die Kapitalerhöhungen und die Aufnahme der Darlehen gegenüberstehen. Die Renditeliegenschaften entsprechen 84,7% der Aktiva (Vorjahr: 90,5%).

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhen sich zum 30. September 2016 um TEUR 77.771,2 oder 91,8% auf TEUR 162.482,6 (Vorjahr: TEUR 84.711,4).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um TEUR 4.997,7 oder 71,6% auf TEUR 11.976,6 (Vorjahr: TEUR 6.978,9). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um TEUR 5.986,7.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich um TEUR 19.000,7 auf TEUR 61.135,9 (Vorjahr: TEUR 42.135,2). Dies resultiert insbesondere aus der Aufnahme der Darlehen bei den Kreditinstituten

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um TEUR 7.302,1 auf TEUR 34.292,0 (Vorjahr: TEUR 26.989,9). Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus der

Verschmelzung des Vorjahres.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das positive Jahresergebnis war durch die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes und dem Ergebnis der Neubewertung der Renditeliegenschaften geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote (im Geschäftsjahr 11,8%, im Vorjahr 11,6%) und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat im Oktober 2016 ein Fachmarktzentrum in Pritzwalk erworben. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 15.000 m² und generiert eine jährliche Nettomiete von ca. 1,4 Mio. Euro. Der Kaufpreis der Akquisition beläuft sich auf 13,5 Mio. Euro. Darüber hinaus wurden neben den 3 Objekten für die bereits geleistete Anzahlungen erfolgten, für weitere 7 Objekte Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von TEUR 9.895,0 und einer Mietfläche von rund 17.700 m² abgeschlossen. Bis zum Ende des Kalenderjahres 2016 sind weitere Nutzen und Lastenwechsel aus den bereits abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen geplant, so dass sich die Ertragslage in der Geschäftstätigkeit weiter verbessern wird. Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können. Zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils für diese und weiterer Erwerbe plant die Deutsche Konsum REIT-AG die vollumfängliche Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017.

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Deutsche Konsum REIT-AG ist darauf ausgerichtet, be- und entstehende Wertschöpfungspotenziale der geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft zu sichern und ihre Ausschöpfung in einer Art und Weise zu ermöglichen, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führt. Integraler Bestandteil dieses Systems ist eine strukturierte, frühzeitige Auseinandersetzung mit potenziell ungünstigen Entwicklungen und Ereignissen, die es dem Vorstand ermöglicht, rechtzeitig vor Eintritt eines erheblichen Schadens gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung des Vorstands in die wesentlichen Geschäftsabschlüsse und Projekte wird ein laufendes Monitoring

über die auftretenden Risiken sichergestellt.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Controlling- und Reportingsystem, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Unternehmensführung zu kommunizieren;
- eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation relevanter Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Information der Unternehmensführung;
- eine in zeitlichen Abständen durchgeführte, regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung hinsichtlich etwaiger Gegenmaßnahmen beziehungsweise der bewussten Akzeptanz überschaubarer Risiken durch den Vorstand.

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

a) Festlegung der Vorgaben: Der Vorstand definiert die methodischen und inhaltlichen Vorgaben an das Risikomanagementsystem, wobei die Erwartungen der Gesellschaft festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.

b) Risikoidentifizierung und -analyse: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin analysiert, bewertet und in fünf Risikokategorien unterteilt. Zusätzlich werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert.

c) Berichterstattung: Der Vorstand wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und möglichen Gegenmaßnahmen informiert. Im Rahmen der Berichtszyklen erfolgt die Berichterstattung je nach Sachverhalt und Risikobewertung ad hoc, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise.

d) Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch den Vorstand werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

e) Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der Gesellschaft. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es dem Vorstand, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

Darstellung der Einzelrisiken

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2015 auch während des Geschäftsjahrs 2015/2016 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft ist maßgebend von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten Immobilien abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch einzuschätzen oder nicht zu erkennen. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Insbesondere könnten falsche Einschätzungen hinsichtlich der Attraktivität des Objektstandorts und anderer aus Mieter- oder Käufersicht entscheidungsrelevanter Faktoren dazu führen, dass die Bewirtschaftung der betreffenden Immobilie nicht zu den erwarteten Ergebnissen führt.

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

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

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

Im Zusammenhang mit diesen Risiken, aber auch aufgrund anderer Einflussfaktoren wie unerwartet auftretender Wettbewerber im engeren Umfeld des Standorts, können sich Leerstände erhöhen und zu geringeren Mieteinnahmen bei gleichzeitig höheren Vermietungsaufwendungen führen. Neben negativen Auswirkungen auf die laufenden operativen Erträge und Aufwendungen von der Gesellschaft können sich diese Risiken auch negativ auf die Bewertung der von der Deutsche Konsum REIT-AG gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Deutsche Konsum REIT-AG auswirken.

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

c) Vermietungsrisiken

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

Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

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

Zu den Baurisiken können auch Unsicherheiten beitragen, ob, wann und unter welchen Auflagen und/oder Nebenbedingungen die baurechtlichen Genehmigungen für die Projekte erteilt werden. So ist das Unternehmen teilweise auf das Ermessen einzelner Behörden angewiesen, und auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können die Erteilung von Genehmigungen erheblich verzögern oder negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass geplante Baumaßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im geplanten Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

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

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

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

f) Rechtliche Risiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kann die Gesellschaft insbesondere in Rechtsstreitigkeiten verwickelt sowie mit (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen konfrontiert werden, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können.

Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig nicht.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Daraus ergeben sich höhere organisatorische und informatorische Aufgaben die zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden sind. Die Gesellschaft berücksichtigt die zusätzlichen Anforderungen nunmehr in ihrem Risikomanagementsystem.

Der durch den Börsengang und den Satzungsänderungen erlangte REIT-Status unterliegt den Regelungen des REIT-Gesetzes. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien;
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften;
- Ausschluss des Immobilienhandels
- Begrenzung der Rücklagenbildung
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung;
- Begrenzung der immobiliennahmen Nebentätigkeiten für Dritte;
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens

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

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können im Einzelfall bestimmte Chancen

oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-)Zahlungen aus der bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Steuerbesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%; anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Die Deutsche Konsum REIT-AG erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

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

b) Branchenrisiken

Die Immobilienbranche ist vom intensiven Wettbewerb der zahlreichen Anbieter geprägt. Diesbezüglich besteht die Gefahr, dass die Konkurrenz zu einem verstärkten Preisdruck und geringeren Margen führt.

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

Da die Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum REIT-AG von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

Internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde bei der Deutschen Konsum REIT-AG mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt. Mindestens im Quartalsrhythmus erhält die Gesellschaft von den von ihr gebundenen Dienstleistern nach ihren Vorgaben Objekt- und Portfolio-Informationen, in denen sie über wichtige, vertragsrelevante und gegebenenfalls von der Planung abweichende Vorgänge informiert wird. Die Auswertungen werden analysiert und plausibilisiert und auf erkennbare Risiken untersucht. Erkannte Risiken werden bewertet und in die turnusmäßige bzw. ad-hoc Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat aufgenommen.

Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem der Deutsche Konsum REIT-AG bewirkt, dass solche Risiken frühzeitig identifiziert, analysiert und gesteuert werden, die zu wesentlichen Falschaussagen in interner wie auch externer Berichterstattung führen könnten. Der für wesentliche Teile des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft eingeschalteten Dienstleister ist darin eingebunden. Die Dienstleistungen umfassen die Erfüllung der Buchführungspflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen und die quartalsweise Erstellung des Zwischenabschlusses nach HGB und IFRS sowie von Objekt- und Portfolio-Informationen. Der Rechnungslegungsprozess wird sowohl bei den Dienstleistern als auch bei der Gesellschaft durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Im Hinblick auf die Unternehmensgröße hat die Deutsche Konsum REIT-AG bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum REIT-AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von

Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum REIT-AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Deutsche Konsum REIT-AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

Ausgehend vom aktuellen FFO (TEUR 4.658,7) und unter Berücksichtigung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten getätigten Immobilienzukäufen sowie den zu erwartenden FFO-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des FFO für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der auch für das Geschäftsjahr 2016/2017 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.
Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens geplant neue die auf den Inhaber lautende Stückaktien auszugeben.

4. Grundzüge des Vergütungssystems

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

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

5. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

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

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

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen weiterhin von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Die Deutsche Konsum REIT-AG beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Deutsche Konsum REIT-AG plant auch im kommenden Jahr mit einem positives Ergebnis.

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

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

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

Anteilsbesitz von 10% oder mehr der Stimmrechte

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

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 ermächtigt, bis zum 19. April 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder –pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je 1,00 EUR nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

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

Rückkauf eigener Aktien

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

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

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

Broderstorf, 02. Dezember 2016
Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti
Vorstand

Bilanz zum 30.09.2016

Angaben in TEUR	Notes	30.09.2016	30.09.2015
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte		162.482,6	84.711,4
Renditeliegenschaften	(3.1)	147.822,5	83.150,6
Immaterielle Vermögenswerte		3,8	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(3.5)	14.656,3	1.511,3
Aktive Latente Steuern	(3.3)	0,0	49,5
Kurzfristige Vermögenswerte		11.976,6	6.978,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.4)	233,7	162,2
Ertagssteuererstattungsansprüche	(3.3)	115,4	161,5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(3.5)	1.292,9	2.307,3
Liquide Mittel	(3.6)	10.334,6	4.347,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(3.7)	0,0	160,0
SUMME AKTIVA		**174.459,2**	**91.850,3**
PASSIVA			
Summe Eigenkapital	(3.8)	79.031,3	22.725,3
Gezeichnetes Kapital	(3.8)	18.447,0	110,1
Kapitalrücklage	(3.8)	45.786,9	29.806,7
Andere Rücklagen	(3.8)	855,7	855,7
OCI (Other Comprehensive Income)	(3.8)	0,0	0,0
Bilanzgewinn	(3.8)	13.941,7	-8.047,2
Langfristige Verbindlichkeiten		61.135,9	42.135,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.9)	22.645,1	4.360,2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(3.11)	35.015,1	34.520,8
Sonstige Rückstellungen	(3.12)	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(3.13)	3.472,2	1.529,5
Passive Latente Steuern	(3.3)	0,0	1.721,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		34.292,0	26.989,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.9)	19.286,4	11.439,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	(3.10)	13.450,8	9.354,0
Sonstige Rückstellungen	(3.12)	829,7	1.036,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.14)	436,1	194,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.13)	289,0	4.966,4
SUMME PASSIVA		**174.459,2**	**91.850,3**

Gesamtergebnisrechnung
für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2015 bis 30. September 2016

Angaben in TEUR	Notes	2015/2016	2015
Gesamte Umsatzerlöse		11.492,4	4.080,2
Umsatzerlöse aus Vermietung	(4.1)	11.437,4	4.080,2
Aufwendungen aus Vermietung	(4.1)	-2.464,4	-537,8
Mietergebnis		8.973,0	3.542,3
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften		55,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		-53,0	0,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		2,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	(4.2)	4.831,1	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(4.3)	11.684,5	-1,8
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(4.3)	683,6	-261,7
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		12.368,1	-263,4
Rohergebnis		26.174,2	3.278,9
Personalaufwand	(4.4)	-50,5	-25,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-0,8	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(4.5)	-271,8	-49,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.6)	-1.286,9	-9.897,2
EBIT		24.564,2	-6.692,7
Zinsertrag	(4.7)	166,6	0,7
Zinsaufwand	(4.7)	-3.603,8	-1.340,1
EBT		21.127,0	-8.032,1
Ertragssteuern	(3.3)	861,9	-479,4
Sonstige Steuern		0,0	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		21.988,9	-8.511,5
Jahresergebnis		21.988,9	-8.511,5
Gesamtergebnis			
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		21.988,9	-8.511,5
nicht zu reklassifizierende Posten		0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IAS 16, IAS 38		0,0	0,0
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 19 Pensionen		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0
zu reklassifizierende Posten		0,0	0,0
Währungsdifferenzen gemäß IAS 21		0,0	0,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Nettoveränderung des FV		0,0	0,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Umgliederung in die GuV		0,0	0,0

Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 -wirksamer Teil der FV Änderung	0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 -Umgliederung in GuV	0,0	0,0
Steuereffekt	0,0	0,0
Zwischensumme	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	21.988,9	-8.511,5

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2015		**53,4**	**1.194,5**	**855,7**	**0,0**	**464,3**	**2.567,8**	**0,0**	**2.567,8**
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	-8.511,5	-8.511,5	0,0	-8.511,5
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		53,4	1.194,5	855,7	0,0	-8.047,2	5.943,7	0,0	5.943,7
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen		56,8	26.818,7	0,0	0,0	0,0	26.875,4	0,0	26.875,4
Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	1.793,5	0,0	0,0	0,0	1.793,5	0,0	1.793,5
Dividenden/ Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2015		**110,1**	**29.806,7**	**855,7**	**0,0**	**-8.047,2**	**22.725,3**	**0,0**	**22.725,3**
Stand 01.10.2015		**110,1**	**29.806,7**	**855,7**	**0,0**	**-8.047,2**	**22.725,3**	**0,0**	**22.725,3**
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	21.988,9	21.988,9	0,0	21.988,9
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		110,1	29.806,7	855,7	0,0	13.941,7	44.714,2	0,0	44.714,2
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen		3.355,8	16.484,6	0,0	0,0	0,0	19.840,4	0,0	19.840,4
Sachkapitaleinlage		14.981,1	-14.981,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	14.476,7	0,0	0,0	0,0	14.476,7	0,0	14.476,7
Dividenden/ Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 30.09.2016		**18.447,0**	**45.786,9**	**855,7**	**0,0**	**13.941,7**	**79.031,3**	**0,0**	**79.031,3**

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016

	Angaben in TEUR	Anhang	2015/2016	2015
	Jahresergebnis		21.988,9	-8.511,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	(4.7)	3.437,2	1.339,4
+/-	Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,8	0,0
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(4.5)	271,8	49,1
-/+	Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(4.3)	-12.368,1	263,4
-/+	Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-2,0	0,0
-/+	Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		-5,7	0,0
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	(3.12)	-206,5	257,2
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	(3.3)	-1,4	3,8
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(3.3)	-860,5	475,5
+	Erhaltene Ertragssteuern		39,7	0,0
-	Gezahlte Ertragssteuern		0,0	-11,9
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.4, 3.5)	131,4	-1.874,3
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.13)	-4.353,8	182,9
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	(4.6)	-4.822,1	9.150,9
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit			**3.249,7**	**1.324,6**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		55,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(3.1)	-63.357,3	-62.421,7
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	(3.2)	-4,5	0,0
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.5)	573,9	0,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.5)	0,0	-573,9
+	Erhaltene Zinsen	(4.7)	57,2	0,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			**-62.675,7**	**-62.994,9**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(3.8)	3.355,8	56,8
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(3.8)	16.484,6	26.818,7
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(3.11)	14.110,0	37.000,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		-444,4	-115,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(3.9, 3.10)	52.289,7	2.500,0
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-537,6	0,0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(3.9, 3.10)	-17.102,8	-179,6
-	Gezahlte Zinsen		-2.742,6	-923,4
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**65.412,7**	**65.157,3**
	Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		5.986,7	3.487,0
	Verschmelzungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0,0	752,7
	Liquide Mittel am Anfang der Periode	(3.6)	4.347,9	108,2
	Liquide Mittel am Ende der Periode	**(3.6)**	**10.334,6**	**4.347,9**

Deutsche Konsum REIT-AG

Broderstorf

Notes für das Geschäftsjahr 01.10.2015-30.09.2016

Inhalt

1. Grundsätze der Rechnungslegung 4
   1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses 4
   1.2. Erstmals angewendete IFRS 5
   1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 7
      1.3.1. Grundsatz 7
      1.3.2. Ertragserfassung 7
      1.3.3. Währungsumrechnung 7
      1.3.4. Renditeliegenschaften 7
      1.3.5. Immaterielle Vermögenswerte 8
      1.3.6. Sachanlagen 9
      1.3.7. Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen 9
      1.3.8. Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte 9
      1.3.9. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte 10
      1.3.10. Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern 10
      1.3.11. Liquide Mittel 11
      1.3.12. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten (IFRS 5) 11
      1.3.13. Eigenkapitalabgrenzung 12
      1.3.14. Finanzielle Verbindlichkeiten 12
      1.3.15. Rückstellungen für Pensionen 12
      1.3.16. Sonstige Rückstellungen 13
      1.3.17. Leasing 13
   1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen 14
      1.4.1. Ermessensentscheidungen 14
      1.4.2. Schätzungen 14
2. Segmentberichterstattung 15
3. Erläuterungen zur Bilanz 16

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) 16
3.2. Immaterielle Vermögenswerte 18
3.3. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden 18
3.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 20
3.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte 20
3.6. Liquide Mittel 21
3.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte 21
3.8. Eigenkapital 21
3.8.1. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage 21
3.8.2. Andere Rücklagen 23
3.8.3. Bilanzgewinn 23
3.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 23
3.10. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 23
3.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen 24
3.12. Sonstige Rückstellungen 24
3.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten 24
3.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 25
4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung 25
4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung 25
4.2. Sonstige betriebliche Erträge 25
4.3. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften 26
4.4. Personalaufwand 26
4.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen 26
4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen 26
4.7. Zinsergebnis 27
4.8. Sonstige Steuern 27
4.9. Ergebnis je Aktie 27
5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 28
6. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert 28
6.1. Risiken durch Finanzinstrumente 28
6.2. Kapitalrisikomanagement 28
6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten 29
6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten 31
6.5. Ziele des Finanzrisikomanagements 31
6.5.1. Zinsänderungsrisiko 31

6.5.2. Ausfallrisikomanagement 32
6.5.3. Liquiditätsrisiko 32
6.5.4. Finanzierungsrisiko 34
6.5.5. Sicherheiten 34
7. Sonstige Angaben 34
7.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen 34
7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse 35
7.3. Leasingverhältnisse 35
7.3.1. Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasinggeber 35
7.3.2. Finance Leasing als Leasingnehmer 35
7.4. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen 36
7.5. Mitarbeiter/Personalstand 38
7.6. Aufsichtsrat 38
7.7. Vorstand 39
7.8. Konzernabschluss 39
7.9. Honorar des Abschlussprüfers 39
7.10. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 39
7.11. Corporate Government Codex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG 40

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Deutsche Konsum REIT AG, Broderstorf, (im Folgenden auch kurz "Deutsche Konsum" oder "Gesellschaft" genannt) zum 30. September 2016 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet und analog angewandt. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Alle für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen wurden - sofern relevant - berücksichtigt. Standards oder Interpretationen, die verpflichtend in folgenden Geschäftsjahren erstmals anzuwenden wären, befinden sich derzeit nicht vorzeitig in der Umsetzung.

Der Einzelabschluss beinhaltet die Gesamtergebnisrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie die Erläuterungen (Notes).

Dieser Einzelabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Berichtswährung ist der Euro. Alle Beträge sind, sofern nicht gesondert darauf hingewiesen wird, in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Lagebericht einschließlich Risikobericht ist in einem separaten Abschnitt des Geschäftsberichts abgedruckt. Ebenso wird ein Teil der Risikoberichterstattung als Bestandteil des Risikoberichts im Lagebericht dargestellt. Weitere Angaben zur Risikosituation nach IFRS 7 sind in der Note 6 enthalten.

Die Erstellung des Einzelabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern). Vermögenswerte werden bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen künftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließt und wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten oder ein anderer Wert verlässlich ermittelt werden können. Verpflichtungen werden bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich aus ihrer Erfüllung ein Abfluss von Ressourcen ergibt, die wirtschaftlichen Nutzen enthalten, und wenn der Erfüllungsbetrag verlässlich ermittelt werden kann. Erträge und Aufwendungen werden zeitanteilig abgegrenzt und in der Periode erfolgswirksam erfasst, der sie wirtschaftlich zuzurechnen sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Broderstorf. Die Geschäftsanschrift lautet Försterweg 2 in Potsdam. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb, das Halten, das Verwalten im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten sowie Veräußerung von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten an inländischen unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG sowie den anderen in § 1 des REITG enthaltenen abschließenden Aufzählungen des Unternehmensgegenstands. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen, soweit gesetzlich zulässig und vereinbar mit dem Status der Gesellschaft als REIT-Gesellschaft im Sinne des REITG. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch den Vorstand am 02. Dezember 2016 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben. Der Einzelabschluss wurde freiwillig auf Grund der Börsennotierung erstellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 nicht vorgenommen.

1.2. Erstmals angewendete IFRS

Im IFRS Einzelabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungstandards bzw. Interpretationen erstmals angewandt:

Standard	**Inhalt**
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge
Verbesserungen zu IFRS 2010-2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38

Aus der Erstanwendung der neuen Rechnungsvorschriften ergaben sich keine wesentlichen Effekte auf den Einzelabschluss.

Die folgenden, vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	**Inhalt**	**Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab**
EU Endorsement erfolgt		
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2012-2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016

Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS 9 (2014)	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	to be determined
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeinitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 2	Ansatz und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	01.01.2018
Klarstellung zu IFRS 15 (2016)	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Einzelabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen aus den Änderungen zu bestehenden Standards sowie aus der Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 für die Gesellschaft ergeben. Die ggf. bestehenden Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 16 werden noch eruiert.

1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.3.1. Grundsatz

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschafen sowie die Bilanzierung von Derivaten bzw. Sicherungsinstrumenten, soweit vorhanden, die jeweils mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

1.3.2. Ertragserfassung

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

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

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Immobilien innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte, die regelmäßig bei Erwerb und auch bei Veräußerung vermietet sind, werden linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Darüber hinaus beinhaltet das Mietergebnis die Effekte aus der Abrechnung mit den Mietern von in Vorjahren geleisteten Betriebskosten.

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

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

1.3.3. Währungsumrechnung

Der Einzelabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die Gesellschaft operiert, und ist daher die funktionale Währung. Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der Gesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

1.3.4. Renditeliegenschaften

Die Deutsche Konsum klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen. Immobilien aus Operating Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert.

Unter den Renditeliegenschaften (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden diejenigen Immobilien der Gesellschaft ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt. Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von Renditeliegenschaften von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 30. Juni. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, 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.

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

1.3.5. Immaterielle Vermögenswerte

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der

bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis acht Jahren linear abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen untersucht, wann immer es einen Anhaltspunkt dafür gibt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsperiode und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende des Geschäftsjahres überprüft, hieraus resultierende Änderungen werden als Änderung einer Schätzung behandelt. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

1.3.6. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung der geschätzten Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 13 Jahren (Betriebs- und Geschäftsausstattung) bzw. 30 bis 50 Jahren (Immobilien) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Bei Immobilien dienen als Grundlage für eventuelle Wertminderungen Bewertungsgutachten externer Sachverständiger, die auf Basis des Discounted Cash Flow - Verfahrens erstellt werden. Wertminderungen auf Sachanlagen werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ergebniswirksam erfasst.

1.3.7. Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 27.15 zu Anschaffungskosten bilanziert und auf bestehende Wertminderungen geprüft.

1.3.8. Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Schwebende Geschäfte in Form von separat zu bilanzierenden Derivaten werden grundsätzlich als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Trennungspflichtige Derivate bestehen derzeit nicht. Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum

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

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich im Wesentlichen Beteiligungen oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert - sofern verlässlich bestimmbar - bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei, Anteilen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen erfolgt der Ansatz im Einzelabschluss gemäß IAS 27.10 zu Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen. Sie werden entsprechend der Behandlung der zuvor vorgenommenen Wertminderungen direkt im Eigenkapital erfasst.

1.3.9. 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.

1.3.10. Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

Die tatsächlichen 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.

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode aus allen zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Eine Ausnahme hierzu bildet ein Geschäfts- oder Firmenwert aus einem Unternehmenserwerb.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

Eine Abzinsung latenter Steuern erfolgt nicht. Die Bildung und Fortführung latenter Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen wird erfolgswirksam vorgenommen, wenn der zugrundeliegende Sachverhalt erfolgswirksam behandelt wurde, und wird erfolgsneutral in der entsprechenden Eigenkapitalposition vorgenommen, wenn der zugrundeliegende Sachverhalt erfolgsneutral behandelt wurde.

In der Bilanz sind die tatsächlichen und latenten Ertragsteueransprüche und -verpflichtungen grundsätzlich in separaten Positionen ausgewiesen.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die Gesellschaft einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, auf Basis der bis zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen erwartet wird.

Auf Basis der Erlangung des REIT Status der Gesellschaft, werden in den Folgeperioden keine temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz entstehen. Aus diesem Grund wurden die aktiven und passiven latenten Steuern des Vorjahres aufgelöst.

1.3.11. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen den Kassenbestand und die Bankguthaben mit ursprünglicher Fälligkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs von weniger als drei Monaten.

1.3.12. Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen und damit zusammenhängende Verbindlichkeiten (IFRS 5)

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. Die Bewertung erfolgt unverändert mit dem beizulegenden Zeitwert.

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der

Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit im Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

1.3.13. 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.

1.3.14. Finanzielle Verbindlichkeiten

Bei der erstmaligen Erfassung der Verbindlichkeiten werden diese am Handelstag mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung nach Abzug der Transaktionskosten bewertet. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

1.3.15. Rückstellungen für Pensionen

Die Gesellschaft verfügt über keine Versorgungspläne für derzeitige oder ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen. Die Gesellschaft zahlt zudem jedoch auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger für drei Mitarbeiter (im

Jahresdurchschnitt zwei. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

1.3.16. 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.

1.3.17. Leasing

Unter die Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Bei der Gesellschaft liegen im Wesentlichen Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben bei der Deutschen Konsum. Die Erfassung der Erträge aus Leasingverhältnissen entspricht denen der Mieterträge.

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen für einzelne Leasingverhältnisse, in denen die Gesellschaft als Leasingnehmer auftritt, werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzenverlauf für den Leasingnehmer.

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

1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Erstellung des Abschlusses waren verschiedene Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen zu treffen, die die dargestellten Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge beeinflussen. Schätzungen und Annahmen werden regelmäßig überprüft und notwendige Anpassungen prospektiv erfasst.

1.4.1. Ermessensentscheidungen

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

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Mietverträge und Erbbaurechte sind hinsichtlich ihrer Klassifizierung als Finanzierungsleasing oder Operatingleasing einzustufen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Note 7.3 enthalten.

1.4.2. Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow- Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 147.822,5 (Vorjahr: TEUR 83.310,6).
- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus

Lieferungen und Leistungen, beträgt zum Stichtag TEUR 588,6 (Vorjahr: TEUR 245,3) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.

- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 833,2 (Vorjahr: TEUR 1.039,8).

2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringerem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt; verschiedene Dienstleistungen liegen nicht vor. Im Geschäftsjahr betrugen die Umsätze TEUR 11.437,4 (Vorjahr: TEUR 4.080,2). Auf den größten Kunden entfielen in 2015/2016 Umsatzerlöse von TEUR 2.833,0 (Vorjahr: TEUR 1.543,0). Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden Sie im Gesamtabschluss wieder.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden insgesamt Bewertungsgewinne von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 12.368,1 (Vorjahr TEUR -263,5) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften		
In TEUR	**2015/2016**	**2015**
Stand per 01.10.	**83.150,6**	**4.460,0**
Immobilien Ankäufe	48.812,1	57.805,5
Zugang durch Verschmelzung	0,0	15.736,2
Aktivierung Leasingobjekt	1.984,4	1.529,6
Neubaukosten	268,6	4.021,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.078,7	21,8
Marktwertveränderung	12.368,1	-263,5
Übertragung aus dem zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen	160,0	0,0
Übertragung in das zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen	0,0	-160,0
Stand per 30.09.	**147.822,5**	**83.150,6**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 42.214,0 (Vorjahr: TEUR 15.821,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert. Eine Verwertung der Sicherheiten darf nicht ohne das Bestehen eines Zahlungsverzugs erfolgen.

Im Geschäftsjahr wurden sechs (Vorjahr: zwei) Erbbaurechte erworben. Die dazugehörigen Grundstücke sind mit Gewerbeimmobilien bebaut. Die Erbbaurechtsverträge sind als Finanzinvestition eingestuft und werden als Finance Lease bilanziert. In Höhe des aktivierten Betrages von TEUR 1.984,4 (Vorjahr: TEUR 1.529,6) wurde zugleich eine Verbindlichkeit passiviert. Zugrunde gelegt wurde der niedrigere Wert aus beizulegendem Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen.

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

Renditeliegenschaften in TEUR	**2015/2016**	**2015**
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	12.368,1	-263,4
Mieterlöse	11.437,4	4.080,1
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-2.464,4	-537,8
Gesamt	**21.341,1**	**3.278,9**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschatten erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted Cash Flow Methode. Im Vorjahr erfolgte die Wertermittlung mit dem Ertragswertverfahren. Es wurde damit im Berichtsjahr die Bewertungsmethode zum beizulegenden Zeitwert beibehalten, das zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts angewandte Verfahren wurde angepasst. Bei identischen Annahmen führen beide Verfahren grundsätzlich zu identischen Ergebnissen. Der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Immobile im Vorjahr wurde der Verkaufspreis gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag zugrunde gelegt.

Beim Discounted Cash Flow Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potentieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode abzüglich geschätzter eigener Verwertungskosten erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert.

Beim Ertragswertverfahren wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert.

Der Barwertfaktor ermittelt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Immobilie. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert und dem Liegenschaftszins. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betreffen Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie sonstige vom Eigentümer zu tragende Kosten. Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf des Vermögenswertes eingenommen würde.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow Verfahrens (Vorjahr Ertragswertverfahren) verwendet wurden:

	Gewerbeimmobilien*	
	2015/2016	**2015**
Marktwerte (in TEUR)	158,0 bis 23.200,0	50,0 bis 21.600,0
Nettokaltmietertrag (in TEUR)	40,7 bis 1.928,9	48,0 bis 1.928,9
Leerstand (in %)	11,8	11,6
Bewertungsparameter		
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %)	1,0%	./.
Instandhaltungskosten (in EUR/ m^2	5,67 bis 11,20	12,00 bis 68,00 (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, einschließlich Mitausfallwagnis in % des Jahresrohertrags)
nicht umlagefähige Betriebskosten	2,40 bis 18,00 EUR/qm	
Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag)	1,00 bis 6,02	
Diskontierungszinssatz (in %)	2,75 bis 8,50	4,5 bis 8,0 (Liegenschaftszins)
Kapitalisierungszinssatz (in %)	5,00 bis 12,00	

*der geringe Wohnimmobilienanteil ist hier enthalten

Der Bewertung liegen Mieterlisten zum 30. Juli des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde. Wertschwankungen zum 30. September werden berücksichtigt, soweit Anzeichen für wesentliche Abweichungen erkennbar sind.

Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potentiellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts. Dieser Wert wird durch die Berücksichtigung von im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalls anfallenden Transaktionskosten in einen Nettokapitalwert überführt.

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 des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 10.067,0 (Vorjahr: Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes TEUR 7.987,0), bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 10.557,0 (Vorjahr: Minderung des Liegenschaftszinssatzes TEUR 6.393,0). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

3.2. Immaterielle Vermögenswerte

Im Berichtsjahr wurde Aufwendungen für die Erstellung der Homepage aktiviert. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 4,5. Abzüglich der Abschreibung von TEUR 0,7 werden zum Bilanzstichtag TEUR 3,8 ausgewiesen. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre.

3.3. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum 31. Dezember 2015 wurden sämtliche latenten Steuern aufgelöst. Hintergrund ist der im Januar 2016 erlangte REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab den 01. Januar 2016 bedeutet. Somit werden

zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Die bisher erfolgsneutral gebildeten latenten Steuern von TEUR 811,1 wurden über das Eigenkapital aufgelöst. Die erfolgswirksame Auflösung der latenten Steuern betrug TEUR 860,5 und verbesserte das Ergebnis in dieser Höhe im Geschäftsjahr. Die Ertragsteuern betrugen im 2015/2016 somit TEUR -861,9 (TEUR 479,4).

Die aktiven(+) und passiven(-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Latente Steuern in TEUR	2015/2016		2015		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	0,0	0,0	49,4	0,0	-49,4
Renditeliegenschaften	0,0	0,0	0,0	897,1	897,1
Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	823,9	823,9
Summe	0,0	0,0	49,4	1.721,0	1.671,6
Saldierung	0,0	0,0	0	811,1	811,1
Ausgewiesene latente Steuern lt. Bilanz	0,0	0,0	49,4	909,9	860,5
				Veränderung 2015/2016:	1.671,6
				Davon erfolgsneutral	811,1
				Davon erfolgswirksam	860,5

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

Ertragsteuern in TEUR	2015/2016	2015
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-1,4	3,8
Latente Steuern	-860,5	475,6
Gesamt	**-861,9**	**479,4**

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2015/2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	21.127,0	-8.032,1
Erwartetes Steuerergebnis (0,0%)	0,0	0,0
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0,0	0,0
nicht-abziehbare Aufwendungen	0,0	0,0
Abweichender Steueraufwand aus Vorjahren	-1,4	4,8
Übrige	0,0	0,0
Tatsächliches Steuerergebnis	**-1,4**	**4,8**

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2015/2016	2015
Körperschaftsteuer	0,0%	15,000%
Solidaritätszuschlag	0,0%	0,825%
Gewerbesteuer	0,0%	14,000%
Gesamt	**0,0%**	**29,825%**

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 0,0% (Vorjahr: 0,0%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr keine latenten Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2015/2016	2015
Forderungen aus Vermietung	233,7	162,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**233,7**	**162,2**

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

Einzelwertberichtigung in TEUR	2015/2016	2015
Stand per 01.10.	83,1	33,9
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	271,8	49,2
Stand per 30.09.	**354,9**	**83,1**

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 271,8 ergebniswirksam zugeführt (Vorjahr TEUR 49,2). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

3.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 14.656,3 (Vorjahr TEUR 1.461,5) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	2015/2016	2015
Pfandguthaben	572,8	857,4
Umsatzsteuerforderungen	355,3	686,9
Treuhandkonten	280,9	192,7
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	0,0	120,5
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	406,9
Übrige	83,9	42,8
Gesamt	**1.292,9**	**2.307,2**

3.6. Liquide Mittel

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

3.7. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die im Vorjahr zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (TEUR 160,0) betreffen eine Gewerbeimmobilie in Eisenhüttenstadt. Die Liegenschaft wurde mit notariellen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2015 veräußert. Der Verkaufspreis beträgt TEUR 160,0. Die Anschaffungskosten der in 2015 erworbenen Liegenschaft betrugen TEUR 79,1. Der Bewertungsgewinn wurde im Vorjahr in der Position „Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften erfasst. Auf Grund des Ausfalls des Erwerbers wurde der abgeschlossene Kaufvertrag im Geschäftsjahr rückabgewickelt und die Immobilie wieder in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

3.8. Eigenkapital

3.8.1. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das voll eingezahlte Grundkapital der Deutsche Konsum beträgt zum 30. September 2016 TEUR 18.447,0 (Vorjahr: TEUR 110,1) und ist eingeteilt in 18.447.003 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Am 2. November 2015 hat die Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 110.155,0 um EUR 14.981.080,0 auf EUR 15.091.235,0 durch Umwandlung eines Betrages der Kapitalrücklage in Grundkapital beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.981.080 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Stückaktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis 1:136 zu.

Durch die Erhöhung des Grundkapitals konnte der Börsengang im Berichtsquartal durchgeführt werden. Die erfolgreiche Börsenzulassung der Gesellschaft am regulierten Markt der Börse Berlin erfolgte am 15. Dezember 2015.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde das Grundkapital um EUR 1.509.123,0 auf EUR 16.600.358,0 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Februar 2016 wurde das Grundkapital in der Satzung auf EUR 16.600.358,0 erhöht.

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 20. April 2016 erteilten Ermächtigung wurde das Grundkapital im Juli 2016 um EUR 1.846.645,0 auf EUR 18.447.003,0 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht.

Mit Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates vom 21. September 2016 wurde die Durchführung der Emission einer Pflicht-Wandelschuldverschreibung in einem Gesamtnennbetrag von TEUR 14.110,0 beschlossen. Die Ausgabe erfolgte am 26. September 2016. In diesem Zusammenhang sind

Kapitalbeschaffungsgebühren von TEUR 444,4 entstanden. Vom 27. Dezember 2016 bis zum 26. September 2018 muss die Pflichtwandelanleihe in 1.660.000 neue Stückaktien umgetauscht werden.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich von TEUR 29.806,7 im Vorjahr um TEUR 15.980,2 auf TEUR 45.786,9 im Geschäftsjahr. Die Erhöhung setzt sich zusammen aus den Barkapitalerhöhungen von TEUR 16.484,6 dem Pflichtwandler von TEUR 13.665,6 und der Korrektur der anteiligen zuvor erfolgsneutral gebuchten latenten Steuern von TEUR 811,1. Diesem Stand stehen die Verminderung der Kapitalrücklage aus der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von TEUR 14.981,1 gegenüber.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2014/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 18. November 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage um bis zu einem Betrage von EUR 26.700,0 zu erhöhen.

Genehmigtes Kapital 2015/I

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 16. April 2015 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals am 17. Juni 2015 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 16. April 2020 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 39.900,0 zu erhöhen (Neues Genehmigtes Kapital 2015).

Das genehmigte Kapital 2014 und 2015 wurde aufgehoben und durch das genehmige Kapital 2016 ersetzt.

Genehmigtes Kapital 2016/I

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 19. April 2021 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 8.300.179,0 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das genehmigte Kapital beträgt noch EUR 6.453.534,0.

Die Deutsche Konsum plant die vollumfängliche Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals im Geschäftsjahr 2015/2016 zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils für geplante Immobilienerwerbe.

Bedingtes Kapital

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

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde durch die Hauptversammlung am 20. April 2016 ermächtigt, bis zum 19. April 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,0 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder –pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

3.8.2. Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklage in TEUR	2015/2016	2015
Andere Gewinnrücklagen	-	-
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7
Gesamt	**855,7**	**855,7**

3.8.3. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Vorstand plant, der kommenden ordentlichen Hauptversammlung einen Vortrag auf neue Rechnung vorzuschlagen. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

3.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 4 % und 8,9 % 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 (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

3.10. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrifft die Liquiditätslinie des Kontokorrentdarlehensrahmen von der Obotritia Capital KGaA (zum 30.09.2016 mit 0% direkt beteiligt) mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur für ausstehende Beträge Zinsen an.

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 13.450,7 (Vorjahr: TEUR 9.222,5).

3.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	2015/2016		2015	
	langfristig	**kurzfristig**	**langfristig**	**kurzfristig**
Wandelanleihe EUR 30.000	29.098,9	0,0	28.875,4	0,0
Wandelanleihe EUR 7.000	5.916,2	0,0	5.645,3	0,0
Summe	**35.015,1**	**0,0**	**34.520,7**	**0,0**

Am 30. Januar 2015 hat die Deutsche Konsum, Broderstorf Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 30.000,0. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 5,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 524,00 je Aktie.

Weitere Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 wurden am 30. Januar 2015 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 7.000,0. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 1,0 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 138,00 je Aktie.

In den Wandelanleihen enthaltene Change of Control Klauseln konnten im Berichtsjahr nicht ausgeübt werden.

3.12. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.10.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2016
Archivierung	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	115,8	115,8	0,0	104,0	104,0
Ausstehende Rechnungen	920,5	357,0	0,0	162,3	725,8
Gesamt	**1.039,8**	**472,8**	**0,0**	**266,3**	**833,3**

Mit der Inanspruchnahme aus den jeweiligen Rückstellungen wird überwiegend kurzfristig gerechnet, so dass kein wesentlicher Zinseffekt besteht.

3.13. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen acht Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte. Gleichzeitig werden die korrespondierenden Vermögenswerte unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen. Nähe Erläuterungen finden Sie unter Punkt 7.3.

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2015/2016	2015
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	161,4	34,6
Kaufpreis- und Abfindungsverbindlichkeiten Resolution Luxville	0,0	4.890,4
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	23,5	0,0
Leasingverbindlichkeit	29,3	0,0
Übrige	74,8	41,4
Gesamt	**289,0**	**4.966,4**

3.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 436,2 (Vorjahr: TEUR 194,2) und beinhalten mit TEUR 298,2 (Vorjahr: TEUR 194,2) die Geschäftsbesorgungsgebühren.

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Vorjahreswerte betreffen nur das Rumpfgeschäftsjahr 1. Januar bis 30. September 2015 und sind aufgrund der Verschmelzung im Vorjahr sowie des wesentlich höheren Geschäftsumfangs in 2015/2016 nicht mit dem Geschäftsjahr vergleichbar.

4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft beinhalten grundsätzlich Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und Erlöse aus Dienstleistungen.

Die Mieterlöse betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	2015/2016	2015
Instandhaltungsaufwendungen	482,1	189 ,9
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	1.982,3	347,9
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**2.464,4**	**537,8**

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 431,9 (Vorjahr: TEUR 156,2) sowie nicht umlegbare Betriebskosten (TEUR 540,0; Vorjahr: TEUR 48,7).

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

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.831,1 (im Vorjahr TEUR 0,0).

Im Geschäftsjahren wurden Verbindlichkeiten von TEUR 4.822,1 (Vorjahr TEUR 0,0) ausgebucht.

4.3. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften der Gesellschaft wird auf die Darstellung unter Punkt 3.1 verwiesen.

4.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von TEUR 50,5 (Vorjahr: TEUR 25,3) betrifft durchschnittlich zwei (Vorjahr einen) Mitarbeiter der Gesellschaft, die für Facility Managementtätigkeiten beim Unternehmen angestellt sind. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 9,5 (Vorjahr TEUR 4,6) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 0,5 (Vorjahr TEUR 0,3) auf vermögenswirksame Leistungen. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia KGaA erbracht. Hierfür erhebt die Obotritia KGaA eine Kostenumlage, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

4.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2015/2016	2015
Wertminderungen auf Mietforderungen	271,8	49,1
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	**271,8**	**49,1**

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2015/2016	2015
Verschmelzungsergebnis	0,0	9.150,9
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	689,8	488,9
Geschäftsbesorgungsgebühren	315,4	194,2
Beiträge und Gebühren	229,2	0,2
Aufsichtsratsvergütung	28,5	19,4
Reisekosten	4,3	0,2
Übrige	19,7	43,4
Gesamt	**1.286,9**	**9.897,2**

Im Vorjahr entstand durch die grenzüberschreitende Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à. r.l, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée), ein Verschmelzungsverlust in Höhe von TEUR 9.150,9.

Die Recht-, Beratungs- und Prüfungskosten setzen sich insbesondere aus gestiegenen Abschluss- und Prüfungskosten sowie Management – Beratungsleistungen zusammen.

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsbesorgungsvertag abgeschlossen. Daraus entstanden Gebühren in Höhe von TEUR 315,4 (Vorjahr: 194,2).

4.7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	2015/2016	2015
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Übrige Zinserträge	57,3	0,7
Nicht-zahlungswirksame Erträge	109,3	0,0
Zinserträge	**166,6**	**0,7**
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsen für Anleihen	-1.570,0	-1.046,7
Übrige Zinsaufwendungen	-1.038,2	-265,9
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-863,2	18,3
Erbbauzinsen	-132,4	-45,8
Zinsaufwendungen	**-3.603,8**	**-1.340,1**
Gesamt	**-3.437,2**	**-1.339,4**

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 166,6 (Vorjahr: TEUR 0,7) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 3.603,8 (Vorjahr: TEUR 1.340,1).

4.8. Sonstige Steuern

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

4.9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Gewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten potenziellen Aktien (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis in TEUR	2015/2016	2015

Ergebnis		
Ergebnis	21.988,9	-8.511,5
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	2.064,3	1.025,4
Ergebnis (verwässert)	24.053,2	-7.486,1
Anzahl der Aktien		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	14.886.603	110.155
Gewichtete Anzahl Aktien Pflichtwandler	18.192	0
Anzahl für die Berechnung - unverwässert	14.904.795	110.155
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	14.592.202	107.977
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	29.496.997	218.132
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	1,48	-77,27
verwässert	0,82	-34,32

5. 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.

6. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

6.1. Risiken durch Finanzinstrumente

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Zins-, Liquiditäts- und Kreditrisiko. Auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien erfolgt das Risikomanagement. Das Kontrahentenausfallrisiko für derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen wird durch die Auswahl von Finanzinstituten mit hoher Bonität gering gehalten.

6.2. Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren und die zusätzlichen steuerlichen Vorschriften im Zusammenhang mit den Vorgaben des REIT- Gesetzes einzuhalten. Dabei wird sichergestellt, dass unter der Unternehmensfortführungsprämisse operiert werden kann. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Eigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als REIT Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts sowie den Regelungen des REIT-Gesetzes. Zusätzlich unterliegt die Gesellschaft üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese

Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr und soweit im Vorjahr bereits zutreffend auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft die Kapitalstruktur der Gesellschaft. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	2015/2016	2015
Eigenkapital	79.031,3	22.725,3
Bilanzsumme	174.459,2	91.850,3
Eigenkapitalquote in %	45,3	24,7

6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Verschiedene Standards erfordern die Ermittlung von Fair Values für sowohl finanzielle als auch nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1 : auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

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 2015/16 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	2015/2016	2015
Renditeliegenschaften	Stufe 3	147.822,5	83.150,6
IFRS 5 Renditeliegenschaft	Stufe 3	0,0	160,0
Summe Aktiva		**147.822,5**	**83.310,6**

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung des Immobilienvermögens verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften". Die Bewertung von derivaten Finanzinstrumenten erfolgt grundsätzlich auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z.B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Im Berichtsjahr liegen keine separat zu bilanzierenden Derivate vor.

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

30.09.2016	IAS 39 Kategorie[1]	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs-hierachie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	233,7	233,7	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	870,5	870,5	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	10.334,6	10.334,6	Stufe 2
Summe Aktiva		**11.505,9**	**11.505,9**	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	AmC	41.931,5	41.749,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	13.450,8	13.450,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen (FK-Komponente)	AmC	35.015,1	128.116,0	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasing	AmC	3.501,6	3.501,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	436,1	436,1	Stufe 2
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	234,9	234,9	Stufe 2
Summe Passiva		**94.594,7**	**187.488,4**	

30.09.2015	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs-hierachie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	162,2	162,2	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.499,8	1.499,8	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	4.347,9	4.347,9	Stufe 2
Summe Aktiva		**6.009,9**	**6.009,9**	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	AmC	15.799,2	15.796,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	9.354,1	9.354,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AmC	34.520,8	37.370,0	Stufe 1
Verbindlichkeit aus Leasing	AmC	1.529,6	1.529,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	194,2	194,2	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	4.965,9	4.965,9	Stufe 2
Summe Passiva		**66.543,8**	**69.390,2**	

Anteile an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend IAS 27 zu Anschaffungskosten bilanziert. Es bestehen derzeit keine gehaltenen Anteile. Beteiligungen werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, soweit die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

[1] LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen. Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

30.09.2016	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberich-tigungen in TEUR	Ausbuchung Verbindlichkeit in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	166,6	-271,8	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-3.603,8	0,0	4.822,1

30.09.2015	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberich-tigungen in TEUR	Ausbuchung Verbindlichkeit in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	0,7	-49,1	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-1.340,1	0,0	0,0

6.5. Ziele des Finanzrisikomanagements

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement der Gesellschaft überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Liquiditätsrisiko.

6.5.1. Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist die Gesellschaft dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cashflow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken darf die Gesellschaft in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente abschließen, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, Caps in Frage, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat derzeit nur ein Zinscap als Zinssicherungsinstrument abgeschlossen. Der Zinscap bezieht sich auf

einen Nominalbetrag 12.512.500,00 €, die Cap-Rate beträgt 1,0% bezogen auf den 3-Monats-EURIBOR und hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2017. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Darüber hinaus werden rechtzeitig Gespräche mit den finanzierenden Partnern geführt um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden.

Es bestehen derzeit überwiegend Darlehen mit einem festen Zinssatz. Nur einzelne Darlehen haben einen variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich jedoch weder in der Bilanz, noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Dieses Risiko gewinnt jedoch im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit Bedeutung. Die Darlehen der Gesellschaft ggü. Anderen Kreditgebern sind jederzeit ohne zusätzliche Gebühren rückzahlbar und werden spätestens in Höhe des ausstehenden Betrags am Ende der Laufzeit fällig.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 399,7 niedriger (Vorjahr TEUR 389,7) bzw. TEUR 400,6 höher (Vorjahr TEUR 389,3) gewesen. Die Veränderung des Zinsergebnisses würde sich unmittelbar auf das Jahresergebnis und das Eigenkapital auswirken.

6.5.2. Ausfallrisikomanagement

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für die Gesellschaft, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Gesellschaft geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Die Gesellschaft verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie ihre eigenen Handelsaufzeichnungen, um ihre Kunden zu bewerten. Das Risikoexposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber verschiedenen Kunden, so dass nur eine geringe Risikokonzentration vorliegt. Regelmäßige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen untersucht.

Wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität. Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Es bestehen keine überfälligen nicht wertgeminderten Forderungen.

6.5.3. Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Die Gesellschaft steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen und Kreditlinien sowie durch ständiges Überwachen der

prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgenden Tabellen zeigen die vertragliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft.

Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten, basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann oder die Rückzahlung wirtschaftlich vorgesehen ist. Die von der Gesellschaft genutzten Rahmenkontokorrentkreditlinien des Gesellschafters haben keine feste Fälligkeit, der ausstehende Betrag ist spätestens am Ende der Laufzeit des Rahmenvertrags zurückzuzahlen. Die Beträge wurden mit der Fälligkeit bis zu einem Jahr erfasst.

Restlaufzeit zum 30.09.2016 in TEUR	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	**Gesamt**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.489,8	17.160,5	5.563,6	42.213,9
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	13.450,7	0,0	0,0	13.450,7
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	261,7	37.000,0	0,0	37.261,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	29,4	196,4	3.275,8	3.501,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436,1	0,0	0,0	436,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	234,9	0,0	0,0	234,9

Restlaufzeit zum 30.09.2015 in TEUR	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	**Gesamt**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.441,9	1.532,2	2.846,8	15.820,9
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	9.354,0	0,0	0,0	9.354,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	261,7	37.000,0	0,0	37.261,7
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5,9	26,5	1.497,2	1.529,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194,2	0,0	0,0	194,2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.965,9	0,0	0,0	4.965,9

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 2.640,6 (Vorjahr: rund TEUR 1.828,0), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 5.200,6 (Vorjahr: rund TEUR 6.074,5) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 856,5 (Vorjahr: rund TEUR 495,6). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 7.3.2 dargestellt.

Die folgende Tabelle beschreibt die von der Gesellschaft erwartete Fälligkeit der finanziellen Vermögenswerte. Die unten stehenden Tabellen sind auf der Basis von undiskontierten, vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Vermögenswerte erstellt. Die liquiden Mittel haben keine feste Fälligkeit.

Restlaufzeit zum 30.09.2016 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	233,7	0,0	0,0	233,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.292,9	0,0	0,0	1.292,9
Liquide Mittel	10.334,6	0,0	0,0	10.334,6

Restlaufzeit zum 30.09.2015 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162,2	0,0	0,0	162,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.186,7	0,0	0,0	2.186,7
Liquide Mittel	4.348,0	0,0	0,0	4.348,0

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 4.493,8 (Vorjahr: rund TEUR 25.277,5). 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.

6.5.4. Finanzierungsrisiko

Die Gesellschaft ist darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen zu erhalten. Eine Krise an den internationalen Finanzmärkten könnte die Fremdkapitalfinanzierung der Gesellschaft erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, und solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Gesellschaft führen. Die Gesellschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch langfristige Neustrukturierung wesentlicher Kredite vor diesem Risiko abzusichern.

Es bestehen keine Kreditverträge bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen bestehen. Dies trifft ebenfalls auf die begebenen Wandelanleihen zu. Bei 3 Kreditverträgen für 7 Objekte sind gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 26,0 vereinbart worden. Die Höhe der Ansparung ist auf TEUR 1.150,0 beschränkt. Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 173,5 (Vorjahr TEUR 0,0) angespart worden. Eine Verfügung für Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

Bei einer Verletzung vereinbarter Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 30. September 2016 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleihenverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

6.5.5. Sicherheiten

Die Gesellschaft hält durch Dritte über Treuhandkonten Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Bürgschaften und Sparguthaben) von Mietern i.H.v. TEUR 279,3, welche nicht ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers verkauft oder als Sicherheit weitergereicht werden dürfen.

7. Sonstige Angaben

7.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	2015/2016	2015
Mieten Geschäftsräume	0,0	0,0
Übrige (z.B. Verwalterverträge,)	3.740,3	2.264,4
Gesamt	**3.740,3**	**2.264,4**

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 1.394,6 (Vorjahr: TEUR 825,0) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 2.345,7 (Vorjahr: TEUR 1.439,4) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

7.3. Leasingverhältnisse

7.3.1. Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasinggeber

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 64.157,5 (Vorjahr: TEUR 34.502,9). Hiervon sind TEUR 13.542,3 (Vorjahr: TEUR 7.259,7) innerhalb eines Jahres, TEUR 30.907,3 (Vorjahr: TEUR 20.824,1) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 19.707,9 (Vorjahr: TEUR 6.419,2) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu acht Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu.

Im Bereich Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

7.3.2. Finance Leasing als Leasingnehmer

Als Leasingnehmer im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen weist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Leasinggegenstände mit einem Nettobuchwert von TEUR 3.454,5 (Vorjahr: TEUR

1.529,6) aus. Die Leasinggegenstände umfassen Erbbaurechte, die unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen werden. In gleicher Höhe wurde bei erstmaliger Erfassung eine Verbindlichkeit passiviert. Der Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2015/16	2015
Künftige Mindestleasingzahlungen		
bis 1 Jahr	194,4	80,1
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	777,5	320,1
mehr als 5 Jahre	8.343,6	3.986,4
Insgesamt	**9.315,5**	**4.386,6**
Zinszahlungen		
bis 1 Jahr	165,0	74,2
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	581,1	293,6
mehr als 5 Jahre	5.067,8	2.489,2
Insgesamt	**5.813,9**	**2.857,0**
Barwert der Mindestleasingzahlungen		
bis 1 Jahr	29,4	5,9
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	196,4	26,5
mehr als 5 Jahre	3.275,8	1.497,2
Insgesamt	**3.501,6**	**1.529,6**

Die Erbbaurechte haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 42,0 Jahren. In den Verträgen ist eine Wertsicherung durch Indexanpassung bei Änderung von 5% bzw. 10% des Ursprungswertes enthalten. Bei einem Erbbaurechtsvertrag besteht eine Verlängerungsoption, alle anderen Verträge haben eine feste Laufzeit. Im Berichtsjahr fanden keine Indexanpassungen statt. Eventualmietzahlungen lagen ebenfalls nicht vor.

7.4. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Die Gesellschaft unterhält vielfältige geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen.

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

In TEUR	**2015/2016**	**2015**
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern		
Mutterunternehmen	13.450,7	0,0
Weitere Gesellschafter	0,0	8.902,9
sonstige nahestehende Unternehmen	-	-
Sonstige nahestehende Personen	-	-

Seit dem Geschäftsjahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH). Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 298,2 (Vorjahr TEUR 194,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr TEUR 406,9), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 wurde der Deutsche Konsum REIT-AG (vormals Stafford Grundbesitz GmbH) von der Obotritia Capital KGaA (früher EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde der zweite Nachtrag am 30.06.2016 vereinbart. Einziger Änderungspunkt war die Erhöhung des Rahmens auf TEUR 17.500,0. Im Geschäftsjahr 01.10.2015-30.09.2016 wurden davon bis zu TEUR 14.895,3 in Anspruch genommen und zeitnah teilweise getilgt. Zum Stichtag 30.09.2016 bestand eine Verbindlichkeit von TEUR 13.450,7. Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30.04.2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 01.10.2015.-30.09.2016 wurden Zinserträge von TEUR 160,2 und Zinsaufwendungen von TEUR 104,6 erzielt.

Die zum 30.09.2015 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Gesellschaftern von TEUR 8.902,9 wurde in Höhe von TEUR 4.080,8 an die Gesellschafter ausgezahlt und in Höhe von TEUR 4.822,1 als Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten ausgebucht.

Am 2. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer), mit Ausnahme für das Objekt in Marlow, für das die Vergütung monatlich 2% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer) beträgt. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 187,9 (Vorjahr: 100,3) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche

Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Am 1. Januar 2015 schloss die Deutsche Konsum einen Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betrugen die Aufwendungen TEUR 199,8 (Vorjahr: 128,5). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

Kredite und Vorschüsse

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen zählen die Kredite und Vorschüsse an die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sowie an die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Muttergesellschaft. Die Kreditgewährung erfolgt grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen und Bedingungen. Es wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

7.5. Mitarbeiter/Personalstand

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2016 drei Mitarbeiter (im Vorjahr 1) angestellt. Dies betraf einen Hausmeister (Vorjahr 1) und zwei Teilzeitangestellte (Vorjahr 0).

7.6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2015/2016:

- Herr Hans-Ulrich Sutter, Pensionär, Aufsichtsratsvorsitzender
  - COLONIA REAL ESTATE AG
- Herr Achim Betz, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, stellv. Vorsitzender
  - 1801 Deutsche Leibrenten AG
- Herr Dr. Christian Schlüter, Investmentbanker (bis 20. April 2016)
  - 1801 Deutsche Leibrenten AG
- Herr Matthias Rathgen, Kaufmann (bis 20. April 2016)
- Herr Hank Boot, Fondsmanager (ab 20. April 2016)

    - Berentzen-Gruppe Aktiengesellschaft
- Herr Nicholas Cournoyer, Fondsmanager (ab 20. April 2016)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 28,5 (Vorjahr: TEUR 19,4) ohne Umsatzsteuer. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

7.7. Vorstand

Der Vorstand und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2015/2016 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam
    - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
    - TAG Immobilien AG, Hamburg
    - Fair Value REIT-AG, München
    - 1801 Deutsche Leibrenten AG, Köln

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Geschäftsjahr 2015/2016 auf TEUR 72,0 (Vorjahr: TEUR 54,0). Die Vergütung des Vorstands erfolgt durch Kostenumlage von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand keine Anstellungsverträge bestehen. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variablen Vergütungen.

7.8. Konzernabschluss

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss zum 31.12. auf. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis stellt die Obotritia Capital KGaA auf.

7.9. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 125,1 (Vorjahr: TEUR 45,8) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 40,0 (Vorjahr: TEUR 35,8), andere Bestätigungsleistungen von TEUR 72,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) sowie sonstige Leistungen im Höhe von TEUR 13,0 (Vorjahr: TEUR 10,0).

7.10. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 30.09.2016 zu berücksichtigen sind:

Die Gesellschaft hat im Oktober 2016 ein Fachmarktzentrum in Pritzwalk erworben. Die Liegenschaft bietet eine Mietfläche von insgesamt rund 15.000 m² und generiert eine jährliche Nettomiete von ca. 1,4 Mio. Euro. Der Kaufpreis der Akquisition beläuft sich auf 13,5 Mio. Euro.

Darüber hinaus wurden neben den 3 Objekten für die bereits geleistete Anzahlungen erfolgten, für weitere 7 Objekte Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von TEUR 9.895,0 und einer Mietfläche von rund 17.700 m² abgeschlossen.

7.11. Corporate Government Codex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 27.09.2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (http:// www.deutsche-konsum.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Rolf Elgeti

02. Dezember 2016

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Broderstorf, 02. Dezember 2016

Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Broderstorf, 20. Dezember 2016

Deutsche Konsum REIT-AG

Rolf Elgeti

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 2. Dezember 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

„Wir haben den IFRS-Einzelabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT AG, Broderstorf für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Abschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den IFRS-Einzelabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und IFRS-Einzelabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des IFRS-Einzelabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem IFRS-Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 2. Dezember 2016

DOMUS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT · BERLIN
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss
2015 / 2016

KONTAKT

Deutsche Konsum REIT-AG
Försterweg 2
14482 Potsdam

Tel: +49 (0)331 74 00 76 -510
Fax: +49 (0)331 74 00 76 -520

Mail: info@deutsche-konsum.de