



Geschäftsbericht

1. Oktober 2021 – 30. September 2022

Unternehmenskennzahlen

	01.10.2021	01.10.2020		
	–	–		
	30.09.2022	30.09.2021	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	74.390	69.667	4.723	6,8
Ergebnis aus der Vermietung	47.444	45.835	1.609	3,5
EBIT	68.010	97.918	–29.907	–30,5
Finanzergebnis	–7.624	–6.544	–1.080	16,5
Periodenergebnis	60.387	91.373	–30.987	–33,9
FFO	41.115	41.168	–53	–0,1
FFO je Aktie (in EUR)	1,17	1,17	0,00	–0,1
aFFO	22.546	22.602	–56	–0,2
aFFO je Aktie (in EUR)	0,64	0,64	0,00	–0,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,72	2,60	–0,88	–33,9
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	1,22	1,84	–0,63	–34,0
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,2	4,4	–0,2	–4,9
	30.09.2022	30.09.2021	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.030.959	944.020	86.939	9,2
Bilanzsumme	1.181.814	1.093.304	88.510	8,1
Eigenkapital	514.300	467.975	46.324	9,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	636.667	609.309	27.358	4,5
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	49,7	53,2	–3,5	–6,5
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,63	1,70	–0,07	–4,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	1,98	1,90	0,08	4,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,2	3,6	–0,4	–11,2
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,2	6,1	–0,9	–15,4
Nettoverschuldung/operatives EBITDA	13,3	13,4	–0,2	–1,3
Immobilien spezifische Kennzahlen				
NAV	514.300	467.975	46.324	9,9
NAV je Aktie (in EUR)	14,63	13,31	1,32	9,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	10,98	10,10	0,88	8,7
REIT-Eigenkapitalquote	48,9	46,1	2,8	6,1
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	298.825.473	486.909.741	–188.084.268	–38,6
Aktienkurs (in EUR)	8,50	13,85	–5,35	–38,6
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,40	0,40	0,00	0,0
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	175	173	2	1,2
Vermietbare Fläche (in m²)	1.048.312	1.021.901	26.411	2,6
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	73.249	72.940	310	0,4
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,3	–0,3	–2,5
Leerstandsrate (in %)	11,7	10,7	1,1	10,0
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,2	5,5	–0,3	–5,2

Cover- und Backcoverfoto: Nahversorgungszentrum Kirschberg-Center
Wilhelm-Külz-Straße 8, 06679 Hohenmölsen



Inhalt

1. An unsere Aktionäre	2
2. Die Aktie	4
3. Erklärung zur Unternehmensführung	8
4. Bericht des Aufsichtsrats	20
5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat	26
6. Deutsche Konsum als REIT	28
7. Das Immobilienportfolio	30
8. Kennzahlen nach EPRA	50
9. Headline Earnings per share (HEPS)	53
Lagebericht	54
Jahresabschluss	85
Anhang	90
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers	140
Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022	147
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	155
Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG	157
Finanzkalender	158
Impressum	159

Foto: Discounter

Drebkauer Hauptstraße 5, 03116 Drebkau

1. An unsere Aktionäre

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

die DKR blickt trotz der „Zeitenwende“ auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021/2022 zurück.

Nachdem die COVID-19-Pandemie in den letzten beiden Jahren das bestimmende Thema war, sind während des abgelaufenen Geschäftsjahrs schlagartig andere Themen in den Vordergrund getreten: Hohe Inflation und explodierende Energiepreise – angefacht durch den russischen Überfall auf die Ukraine – sorgen für starke Belastungen bei Industrie, Handel und Verbrauchern. Gleichzeitig sorgt der Krieg in Europa für einen Rohstoffmangel, was in Kombination mit dem immer deutlicher spürbaren Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt zu einer Verstärkung der Inflationstendenzen in Deutschland und Europa führt. In der Folge hat die EZB eine abrupte Kehrtwende der nunmehr seit einer Dekade andauernden Niedrigzinspolitik eingeläutet und seit Juli 2022 in drei Zinsschritten den Leitzins deutlich auf derzeit 2,0% angehoben. Dazu kommt der Klimawandel, dessen Bekämpfung die Volkswirtschaften vor enorme wirtschaftliche Herausforderungen stellt. Lösungen des Kriegskonflikts in Europa oder signifikante Verbesserungen der anderen Themen sind derzeit nicht erkennbar, was nach Ansicht vieler Volkswirte zumindest zu einer ausgewachsenen Rezession führen wird.

Von dieser schwierigen Gesamtgemengelage blieb die DKR im abgelaufenen Geschäftsjahr weitestgehend unberührt. Vielmehr konnte die Gesellschaft durch die hohe Inflation erstmals signifikant von den mietvertraglichen Wertsicherungsklauseln Gebrauch machen, die einen Inflationsschutz für rund 84% der Portfoliomietlerlöse darstellen. Da die meisten Einzelhandelsmieter der DKR die Inflation auch direkt an Verbraucher weitergeben, wurden dadurch nachhaltige Mietsteigerungen umgesetzt, welche die steigenden Fremdkapitalzinsen zu einem Großteil kompensieren.

Wie bereits in der Pandemie bewährt sich auch im aktuellen krisenhaften Umfeld das defensive Geschäftsmodell der DKR.

Portfolioseitig hat die DKR im letzten Geschäftsjahr 25 zusätzliche, weitgehend lebensmittelgeankerte Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von rund EUR 100 Mio. und einer Jahresmiete von knapp EUR 8 Mio. hinzuerworben, was zwar unter dem Ankaufovolumen des Vorjahres liegt, angesichts des schwachen Sentiments am Transaktionsmarkt jedoch abermals kein schlechtes Ergebnis ist. Auf der anderen Seite sorgte der Abgang von zwölf Objekten mit einer Jahresmiete von EUR 3,4 Mio. für signifikante Veräußerungserlöse in Höhe von EUR 63,7 Mio. Zudem resultierte aus der turnusgemäßen externen Immobilienbewertung eine Bestandsaufwertung um etwa EUR 28 Mio. oder rund 4,9% im Vorjahresvergleich, was sowohl auf die signifikanten Mietsteigerungen als auch auf die gute Arbeit des Asset Managements zurückzuführen ist: So blieb die durchschnittliche Restmietlaufzeit der Mietverträge konstant bei über fünf Jahren und es erfolgten wertschöpfende Investitionen über EUR 18,6 Mio. für Revitalisierungsmaßnahmen an verschiedenen Bestandsobjekten. Zudem ist ein weiter steigendes Investoreninteresse an der resilienten Nische der Nahversorgungsimmobiliien zu verzeichnen, was auch in die Immobilienbewertung eingeflossen ist.

Insgesamt umfasst das bilanzierte Immobilienvermögen zum 30. September 2022 damit nunmehr 175 Immobilien mit einem Bilanzwert von rund EUR 1,05 Mrd. und einer Jahresmiete von etwa EUR 73 Mio. Die Mieterlöse stiegen im Periodenvergleich von EUR 69,7 Mio. auf EUR 74,4 Mio.

Finanzierungsseitig konnte sich die DKR bis zur ersten Jahreshälfte 2022 weiterhin äußerst günstig durch die Aufnahme besicherten und unbesicherten Fremdkapitals refinanzieren. Seit den ersten Zinsschritten im Sommer 2022 werden Neufinanzierungen aktuell jedoch auch für die DKR spürbar teurer, was auf absehbare Zeit zu einer Belastung des FFO führen wird. Zum 30. September 2022 liegt der Net-LTV bei 49,7% und damit ungefähr auf Höhe des Zielwertes der Gesellschaft von ca. 50%. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten liegen am Stichtag bei 1,98%.

Neben den höheren Nettozinsaufwendungen wirkten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr sowohl Instandhaltungs- als auch Bewirtschaftungskosten ergebnisbelastend aus. Zudem waren aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes Risikovorsorgen durch höhere Wertberichtigungen auf Forderungen zu treffen.

Insgesamt lag der FFO im abgelaufenen Geschäftsjahr konstant auf dem Vorjahresniveau bei EUR 41,1 Mio. (Vorjahr: EUR 41,2 Mio.), was somit im Rahmen der FFO-Guidance liegt (EUR 40 Mio. bis EUR 44 Mio.). Der NTA je Aktie erhöhte sich um rund 9% auf EUR 10,98 je Aktie (Vorjahr: EUR 10,10 je Aktie).

Trotz der starken operativen Performance der DKR war zum Geschäftsjahresende ein enttäuschender Kursrückgang von gut 39% gegenüber dem Vorjahresschlusskurs zu verbuchen, was vor allem dem maßgeblich negativen Einfluss der Leitzinsanhebungen

auf den gesamten Immobiliensektor geschuldet sein dürfte.

Nach der letzten Dividendenausschüttung von EUR 0,40 je Aktie im März 2022 wird der Vorstand der ordentlichen Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,48 je Aktie für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021/2022 unterbreiten, was einer Steigerung von 20% entspricht.

Auf das neue Geschäftsjahr 2022/2023 blickt die DKR trotz zunehmender Rezessionsrisiken verhalten optimistisch. Durch die vorwiegend nichtzyklischen und bonitätsstarken Ankermieter und die Inflationsschutzmechanismen für einen Großteil der Mieterträge ist die DKR weitgehend vor einem konjunkturellen Abschwung geschützt. Dennoch kann eine Rezession und rückläufige Kaufkraft auch negative Auswirkungen auf einen geringen Teil der Mieter aus zyklischen Branchen haben. Andererseits könnten sich in einem Rezessionsumfeld enorme Wachstumsmöglichkeiten für die DKR bieten, wenn sich Marktteilnehmer aufgrund der neuen Zinsgegebenheiten von ihren Immobilieninvestments trennen sollten. Insofern erwartet die DKR für das neue Geschäftsjahr 2022/2023 bei Abwägung aller Risiken (und unter Berücksichtigung möglicher Objektveräußerungen) einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio.

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

Mit herzlichen Grüßen,



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Potsdam, im Dezember 2022

2. Die Aktie

Geopolitische Verwerfungen versetzen internationale Finanzmärkte in Krisenmodus

Im Kalenderjahr 2021 konnten die nationalen deutschen Indizes nochmals überdurchschnittlich hohe Kursgewinne verzeichnen – so übertrafen DAX und MDAX in ihren Kursanstiegen sogar die positive Entwicklung des Jahres 2020 und erreichten dabei im Laufe des Kalenderjahres neue Allzeithochs. Der DAX beendete das Jahr 2021 mit einem Gewinn von 15,8%, der MDAX stieg um knapp 14,0% und der SDAX um 11,2%. Damit war die Coronapandemie angesichts hoher Impfquoten und Lockerungsmaßnahmen auf Seiten der Kapitalmärkte kein nennenswertes Thema mehr.

Im Laufe des Jahres 2022 ergab sich ein gegenteiliges Bild: Bereits zu Beginn des Jahres war ein leichter Anstieg des Zinsniveaus bei einer überdurchschnittlich hohen Inflationsrate zu verzeichnen, was zu spürbaren Sorgen an den internationalen Finanzmärkten führte. Der dann folgende russische Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 bedeutete eine geopolitische Zäsur und führte zu exogenen Schocks an den Kapitalmärkten. So führten die Verknappung der Öl-, Gas- und Rohstoffzulieferungen sowie die anhaltende Störung der globalen Lieferketten zu einem starken weltweiten Inflationsschub.

Zur Bekämpfung der sehr hohen Inflation verfolgte die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (FED) eine äußerst straffe Geldpolitik und erhöhte die Zinsen deutlich innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums, was einen Kursverfall des Euro nach sich zog. In der Folge gab die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zurückhaltung auf und begann mit der ersten Zinserhöhung nach mehr als einem halben Jahrzehnt den Ausstieg aus der „Nullzinspolitik“. Vor dem Hintergrund eines unsicheren Weltgeschehens schürte der Zinsanstieg, gepaart mit hohen Energiepreisen sowie anhaltenden Störungen vieler Lieferketten weltweit Rezessionsängste. Infolgedessen waren auch an

den deutschen Aktienmärkten deutliche Rückgänge zu verzeichnen – am 30. September 2022 lagen DAX, MDAX und SDAX um 23,7%, 36,3% bzw. 36,5% unterhalb ihrer Stände des Jahresendes 2021.

DKR-Aktie kann sich übergeordnetem Abwärtstrend nicht entziehen

Der deutliche Zinsanstieg in Kombination mit hohen Baukosten und einer Vervielfachung der Energiepreise trübte die Gewinnaussichten für Immobilienunternehmen deutlich ein und führte auch angesichts der zu erwartenden Rezession zu einem abrupten Ende des jahrelangen Booms im Immobiliensektor. Somit ergab sich für Immobilienaktien undifferenziert über alle Immobilien-Assetklassen hinweg ein stark negatives Sentiment, was in der Folge zu deutlichen Kursverlusten führte.

Diesem übergeordneten Trend konnte sich auch die Aktie der DKR trotz ihres nichtzyklischen Geschäftsmodells und eines operativ sehr erfolgreichen Geschäftsjahres nicht entziehen: Die Gesellschaft konnte weiter wachsen und hat rund EUR 100 Mio. in 25 neue Nahversorgungsimmobilien investiert. Gleichzeitig wurden einzelne Objekte selektiv und wertschaffend veräußert. Zudem ist die DKR Profiteurin des inflationären Umfelds: Aufgrund von an die Inflationsentwicklung gekoppelten mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen konnten erstmals seit Bestehen der Gesellschaft deutliche Mieterhöhungen (auf like-for-like Basis um 3,5%) an die Großmieter weitergegeben werden, die zusätzlich zu den regulären Steigerungen der Mieterlöse durch Leerstandsabbau und Mietvertragsprolongationen zu einem deutlichen Mietwachstum führten.

Bis zum Geschäftsjahresende gab der DKR-Aktienkurs spürbar nach und die Aktie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 30. September 2022 mit einem Kurs von EUR 8,50 deutlich unter dem Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2021:

EUR 13,85).¹ Somit lag der Aktienkurs sogar deutlich unter dem EPRA NTA von EUR 10,98 je Aktie, der den inneren Wert der Aktie auf voll verwässerter Basis wiedergibt. Dennoch hat sich der Aktienkurs seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 insgesamt um EUR 5,00 bzw. um 142,9% erhöht.

Die Marktkapitalisierung lag bei rund EUR 300 Mio. Damit ist die DKR weiter der größte gelistete Investor in der Nische der Nahversorgungsimmobilien in Deutschland und somit auch im Fokus breiter Investorenschichten.

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



• Kennzahlen der DKR-Aktie

EUR	30.09.2022	30.09.2021	%
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Stück	35.155.938	35.155.938	0,0
Schlusskurs am Geschäftsjahresende ²	8,50	13,85	-38,6
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	298,8	486,9	-38,6
Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück ³	7.246	7.181	0,9
Höchstkurs während des Geschäftsjahres	15,35 ⁴	16,55 ⁵	
Tiefstkurs während des Geschäftsjahres	7,92 ⁶	12,70 ⁷	

¹ Jeweils Schlusskurse Xetra.

² Xetra-Schlusskurse vom 30. September 2022 und 30. September 2021.

³ Im Geschäftsjahr 2021/2022 bzw. 2020/2021.

⁴ Variable Kurse Xetra am 27. und 28. Oktober 2021 sowie am 1. November 2021.

⁵ Variabler Kurs Xetra am 17. Dezember 2020.

⁶ Variabler Kurs Xetra am 30. September 2022.

⁷ Variabler Kurs Xetra am 24. September 2021.

Dividendenausschüttung konstant bei EUR 0,40 je Aktie

Am 10. März 2022 folgte die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020/2021 und beschloss eine Dividendenausschüttung von EUR 0,40 je Aktie, was gegenüber der Vorjahresdividende (EUR 0,40 je Aktie) einer konstanten Ausschüttung entsprach. Insgesamt schüttete die DKR ihren Aktionären TEUR 14.062 aus.

Aktionariat und Hauptversammlung

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie. Der Free Float lag zum Berichtsstichtag am 30. September 2022 bei 36,27 %⁸ bzw. 45,84 %⁹.

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG fand am 10. März 2022 als virtuelle

Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Vertreten waren über 49 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Informationen zu den Aufsichtsratswahlen sind in den Kapiteln „3. Erklärung zur Unternehmensführung“ und „4. Bericht des Aufsichtsrats“ dieses Geschäftsberichts enthalten. Informationen zum Vergütungssystem sind auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de/> in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“ zu finden.

Analysteneinschätzungen

Die Aktie der DKR wird derzeit von fünf Analysehäusern gecovet:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	14,00	Kauf	Andreas Pläsier, Simon Stippig	11. August 2022
Metzler	17,60	Kauf	Stephan Bonhage	10. Juni 2022
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2022
Berenberg Bank	19,00	Kauf	Kai Klose	14. Februar 2022
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothausler/ Sebastian Link	11. September 2020

Investor-Relations-Arbeit und Roadshows – digital und vor Ort

Trotz vor allem zu Beginn des Geschäftsjahres bestehender Einschränkungen aufgrund der Coronapandemie setzte die DKR ihre aktive Investor-Relations-Arbeit fort und war sowohl in den Fachmedien als auch auf Kapitalmarktveranstaltungen präsent. Hierbei wurde weiterhin ein nennenswerter Teil der Termine virtuell über digitale Medien durchgeführt, was sich insgesamt als sehr effizient und zielführend erwies. Während der Sommermonate des Geschäftsjahres 2021/2022 war aufgrund rückgängiger Corona-

Fallzahlen erstmals seit über zwei Jahren wieder ein verstärkter persönlicher Austausch vor Ort auf verschiedenen Konferenzen möglich.

Bei den Investoren stießen die defensive Strategie aufgrund der nichtzyklischen Mieterträge sowie die Wachstumsstory des Unternehmens auf ein breites Anlegerinteresse. Auch zukünftig wird die DKR auf nationalen und internationalen Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen virtuell bzw. vor Ort präsent sein.

⁸ Streubesitz gem. REIT-Gesetz.

⁹ Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“.

• Die DKR-Aktie auf einen Blick

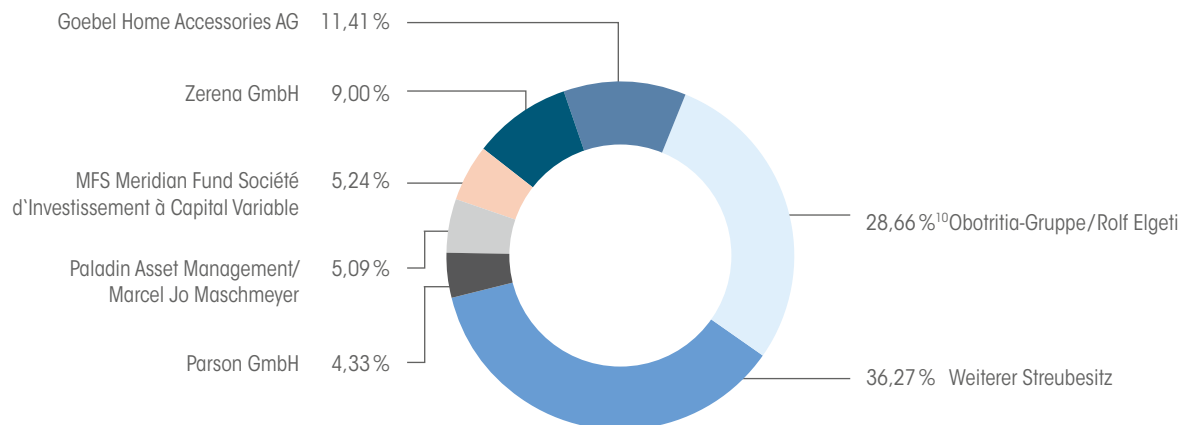
Stand	30. September 2022
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und Johannesburg/Südafrika (JSE Limited)
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

Darüber hinaus war die DKR im Geschäftsjahr 2021/2022 regelmäßig in großen Anlegermedien präsent und konnte dadurch ihre Wahrnehmung an den Kapitalmärkten steigern. Auf den Investor-Relations-Seiten der Homepage finden Interessierte neben kapitalmarktrechtlichen Pflichtmitteilungen, wie z. B. Ad-hoc-Meldungen, auch

Pressemeldungen, Finanzberichte und Investorenpräsentationen sowie den wiederkehrenden „Video-Newsletter“ der Gesellschaft, in dem der Vorstand in zeitgemäßem Format quartalsweise über den Gang der Geschäfte informiert.

• Aktionärsstruktur

Gesamtzahl der Stimmrechte, die dem jeweiligen Aktionär zuzurechnen sind:



Stand: 30. September 2022

Streubesitz gem. REIT-Gesetz: 36,27%.

Streubesitz gem. „Guide to the DAX Equity Indices“: 45,84%.

¹⁰ Obotritia-Gruppe: 27,94%.

3. Erklärung zur Unternehmensführung

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

Zunächst werden hierbei die aktuelle Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Konsum REIT-AG vom 22. September 2022 sowie die Ergänzung zu dieser Entsprechenserklärung vom 25. November 2022 wiedergegeben. Im Anschluss folgt eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Zusammensetzung. Zudem wird die Corporate Governance der Gesellschaft dargestellt und es wird auf das Diversitätskonzept eingegangen.

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

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

Sie erklären hiermit gemäß § 161 Abs. 1 Aktiengesetz, dass die Deutsche Konsum REIT-AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022, bekannt gemacht im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022, mit folgenden Ausnahmen seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 13. September 2021 entsprochen hat und künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen wird:

Empfehlung A.1 DCGK – Chancen und Risiken durch Sozial- und Umweltfaktoren:

Vorstand setzt sich derzeit mit den mit Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Chancen und Risiken für das Unternehmen sowie den ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auseinander, um diese systematisch zu identifizieren und zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird ein Konzept erarbeitet, um neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele in der Unternehmensstrategie und Unternehmensplanung angemessen zu berücksichtigen. Es ist geplant, zukünftig der Empfehlung A.1 vollumfänglich zu entsprechen.

Empfehlung A.2 (vormals A.1) DCGK – Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen:

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

Empfehlung A.3 DCGK – Nachhaltigkeitsbezogene Ziele im internen Kontrollsystem und Risikomanagementsystem:

Die Gesellschaft erarbeitet derzeit ein Konzept, um im Rahmen der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme zukünftig auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abzudecken und die Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einzuschließen. Es ist geplant, zukünftig der Empfehlung A.3 vollumfänglich zu entsprechen.

Empfehlung A.4 (vormals A.2) DCGK – Compliance Management System/„Whistleblowing-System“:

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit nur 20 Mitarbeiter (inkl. zwei Vorstandsmitgliedern), so dass der Vorstand in der Vergangenheit mit Blick auf die Größe der Gesellschaft keine Notwendigkeit sah, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Im Zuge gesetzlicher Neuregelungen wurde die bisherige Empfehlung, ein Compliance Management einzurichten, jedoch im aktuellen DCGK gestrichen. Die Gesellschaft hat aufgrund der neuen Gesetzesvorgabe nun ein Compliance Management System (CMS) in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert und wird dieses im Lagebericht beschreiben. Diese Empfehlung wird also in Zukunft nicht mehr kommentiert werden. Für die Erarbeitung und Offenlegung eines sog. „Whistleblowing“-Systems sieht der Vorstand jedoch weiterhin keine Notwendigkeit. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege dieses formalisierten Maßnahmensystems stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

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

Der Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind.

Empfehlung B.2 DCGK – Langfristige Nachfolgeplanung durch Aufsichtsrat:

Angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (40 bis 45 Jahre) hält die Gesellschaft eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich.

Empfehlung C.1 DCGK – Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversität, und Erarbeitung eines Kompetenzprofils:

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet und beabsichtigt auch künftig nicht, solche Ziele zu setzen oder ein Kompetenzprofil zu erarbeiten. Da kein Kompetenzprofil erarbeitet (werden) wird, umfasst dieses auch keine Expertise von Aufsichtsratsmitgliedern zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen. Ebenso wenig wurden Regeln zur Vielfalt (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt oder sollen künftig festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67 % als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt.

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

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

Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals: D.5) DCGK – Ausschüsse des Aufsichtsrats:

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte

somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals D.5) DCGK. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Geschäftsmodells der Deutsche Konsum REIT-AG hält der Aufsichtsrat eine Bildung weiterer Ausschüsse derzeit für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit den anstehenden Themen.

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

Das Vergütungssystem des Vorstands entspricht dem DCGK mit Ausnahme der nachstehend genannten Punkte.

Empfehlung G.10 DCGK – Vergütung des Vorstands:

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 10. März 2022 gebilligte und vom Aufsichtsrat festgesetzte Vergütungssystem des Vorstands sieht abweichend von Ziff. G.10 des DCGK nicht vor, dass die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbestandteile überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die hiermit bezweckte Schaffung eines Anreizes durch die Kopplung des Werts der variablen Vergütung an die langfristige Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft bereits im Rahmen der Bemessung der variablen Vergütung und den Auszahlungsvoraussetzungen hinreichend berücksichtigt wird. So stellt die Entwicklung des Aktienkurses (neben dem operativen Ergebnis und dem Nettovermögenswert der Gesellschaft) eine wesentliche Grundlage für die Bemessung der variablen Vergütung dar. Der überwiegende Teil der variablen Vergütung wird zudem nur ausgezahlt, wenn eine Mindestzielerreichung auch in den drei einem Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahren eintritt. Die Gesellschaft ist daher der Auffassung, dass eine zusätzliche Gewährung der variablen Vergütung in Aktien nicht erforderlich ist, um entsprechenden Anreize zu setzen. Bereits in der Vergangenheit geschlossene Dienstverträge (die dem nunmehr festgesetzten Vergütungssystem teilweise noch nicht vollständig entsprechen) gelten gemäß § 26j EGAktG zunächst fort.

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

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

Potsdam, 22. September 2022

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender

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

Ergänzung vom 25. November 2022 der Entsprechenserklärung der Deutsche Konsum REIT-AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) vom 22. September 2022

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG (die „Gesellschaft“) haben zuletzt mit der Entsprechenserklärung vom 22. September 2022 erklärt, inwieweit die Gesellschaft den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entspricht.

Hinsichtlich Ziffer A.5 DCGK ergänzen Vorstand und Aufsichtsrat ihre Entsprechenserklärung vom 22. September 2022 wie folgt:

Empfehlung A.5 DCGK – Beschreibung der wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie seiner Angemessenheit und Wirksamkeit:

Gemäß Ziff. A.5 DCGK sollen im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Die Gesellschaft veröffentlicht Informationen zum Risikomanagement- und internen Kontrollsystem im Lagebericht. Nach Veröffentlichung der Entsprechenserklärung am 22. September 2022 befasste sich der Hauptfachausschuss des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW) mit der Entwicklung eines IDW Prüfungsstandards zu Empfehlung A.5 DCGK und veröffentlichte Eckpunkte hierzu. Rein vorsorglich erklärt die Gesellschaft daher eine Abweichung von Empfehlung A.5 DCGK, da sie kurzfristig noch nicht in der Lage sein wird, den Voraussetzungen zur Berichterstattung und Dokumentation in dem geforderten Umfang zu genügen.

Potsdam, 25. November 2022

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender

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

3.2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Führungsstruktur mit drei Organen

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

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

Der Vorstand

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

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

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

Der Aufsichtsrat folgt derzeit nicht der Empfehlung B.1 DCGK, bei der Bestellung von Vorstandsmitgliedern im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung im Vorstand festgelegt. Diese Zielgröße wurde in der Vergangenheit und wird derzeit erreicht.

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

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

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

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

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

Der DCGK empfiehlt unter Ziffer B.2, dass eine langfristige Nachfolgeplanung durch den Aufsichtsrat erfolgen solle. Die Gesellschaft entspricht dieser Empfehlung nicht, da sie angesichts des gegenwärtigen Alters der Mitglieder des Vorstands (zum Zeitpunkt der Abgabe der Entsprechenserklärung vom 22. September 2022: 40 bis 45 Jahre) eine langfristige Nachfolgeplanung derzeit für nicht erforderlich hält.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Vorstand in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

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

Die Vergütung des CEO, Rolf Elgeti, erfolgt derzeit in Form einer festen Vergütung über eine Umlagevereinbarung mit der Obotritia Capital KGaA. Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder Alexander Kroth und Christian Hellmuth basiert auf kurz- und langfristigen Vergütungsanreizen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Vorstands enthält der Vergütungsbericht 2021/2022 gemäß § 162 des Aktiengesetzes, der auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“ eingesehen werden kann. Die ordentliche Hauptversammlung vom 10. März 2022 hat gemäß § 120a Abs. 1 AktG den vom Aufsichtsrat gemäß § 87a Abs. 1 AktG gefassten Beschluss über das Vergütungssystem des Vorstands gebilligt. Im Anschluss hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem des Vorstands festgesetzt. Details zum Vergütungssystem des Vorstands finden sich ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.deutsche-konsum.de> im Bereich „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“. Bereits in der Vergangenheit geschlossene Dienstverträge (die dem nunmehr festgesetzten Vergütungssystem teilweise noch nicht vollständig entsprechen) gelten gemäß § 26j EGAktG zunächst fort.

Beachtung von Diversität bei der Besetzung von Führungsfunktionen

Der Vorstand folgt derzeit nicht der Empfehlung A.2 (vormals A.1) DCGK, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversität) zu achten. Die Gesellschaft hat derzeit lediglich Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft keine Führungspositionen zu besetzen, weshalb die Gesellschaft dieser Empfehlung aus formalen Gründen derzeit nicht folgen kann. Auch wenn die Gesellschaft der Auffassung war und ist, dass § 76 Abs. 4 AktG mangels zu besetzender Führungspositionen in diesem besonderen Fall daher keinen praktischen Anwendungsbereich hat, hat die Gesellschaft rein vorsorglich mit Beschluss vom 15. September 2020 für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 30% als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung in Führungspositionen für den Fall festgelegt, dass – entgegen der derzeitigen Auffassung der Gesellschaft – Führungspositionen unterhalb des Vorstands zu besetzen sind. Da nach Auffassung der Gesellschaft keine Führungspositionen unterhalb des Vorstands bestehen, kann die Gesellschaft keine Angaben zur derzeitigen Erreichung der Zielgröße machen. Bei der Deutsche Konsum REIT-AG ist das ausschlaggebende Kriterium bei der Besetzung von Führungspositionen jedoch geschlechterunabhängig die Qualifikation und Eignung.

Der Aufsichtsrat

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

Alle Aufsichtsratsmitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG bestand im Geschäftsjahr 2021/2022 mit Herrn Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender), Herrn Achim Betz (erster

stellvertretender Vorsitzender), Herrn Kristian Schmidt-Garve (zweiter stellvertretender Vorsitzender), Frau Cathy Bell-Walker, Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot und Herrn Nicholas Cournoyer aus sechs Personen.

Der Prüfungsausschuss bestand vom 1. Januar 2022 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021/22 mit Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Herrn Hans-Ulrich Sutter (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Cathy Bell-Walker aus drei Personen. Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der DKR ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung. Der Ausschuss berichtet an den Aufsichtsrat.

Am 11. November 2022 legte Frau Cathy Bell-Walker aus persönlichen Gründen ihre Ämter mit sofortiger Wirkung nieder. Der Aufsichtsrat wird sich intern abstimmen und beabsichtigt, der Hauptversammlung 2023 einen Wahlvorschlag für die Berufung eines neuen Aufsichtsratsmitglieds zu machen.

Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das am 30. September 2023 endende Geschäftsjahr beschließt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen, was insbesondere auch für die Mitglieder des Prüfungsausschusses gilt: Auf Grund seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre sowie seiner umfangreichen Tätigkeit als ehemaliger Finanzvorstand (bzw. Finanzdirektor) verschiedener Unternehmen sowie als Controller verfügt Herr Hans-Ulrich Sutter auf dem Gebiet Rechnungslegung über umfangreiche Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme sowie über Erfahrungen und Kompetenzen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Als Diplom-Kauf-

mann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer verfügt Herr Achim Betz ebenfalls über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie über umfassende Kenntnisse und jahrelange Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Zudem erwerben sie derzeit sukzessiv Kompetenzen im Rahmen der zukünftig verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung.

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

Derzeit sind keine Vertreter der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG vertreten. Nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss sind alle Anteilseignervertreter als unabhängig anzusehen.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, konkrete Ziele für seine Zusammensetzung zu setzen oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten. Da es kein Kompetenzprofil gibt, umfasst dieses auch keine Expertise von Aufsichtsratsmitgliedern zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen und der Stand der Ausfüllung des Profils kann demzufolge nicht in Form einer Qualifikationsmatrix offengelegt werden. Ebenso wenig sollen Regeln zur Vielfalt (Diversität) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis des Geschäftsfelds der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben als nicht zielführend beurteilt werden. Seit dem 5. März 2020 beträgt die tatsächliche Größe der Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat 16,67 %. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat für den Zeitraum bis zum 30. September 2025 16,67 % als Zielgröße für eine Frauenbeteiligung im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Zielgröße wurde in der Vergangenheit bis zum 11. November 2022 erreicht. Mit der Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds auf der Hauptversammlung 2023 soll diese Zielgröße wieder erreicht werden.

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl bislang davon abgesehen, nicht gesetzlich vorgeschriebene Ausschüsse zu bilden, und folgte somit nicht den Empfehlungen D.2 und D.4 (vormals D.5) DCKG. Aufgrund der weiterhin geringen Komplexität sowie des transparenten Geschäftsmodells der Deutsche Konsum REIT-AG hält der Aufsichtsrat eine Bildung weiterer Ausschüsse derzeit für nicht erforderlich und widmet sich weiterhin in seiner Gesamtheit den anstehenden Themen.

Mit Beschluss vom 15. September 2020 hat der Aufsichtsrat eine Altersgrenze für den Aufsichtsrat in Höhe von 80 Jahren festgelegt.

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

Der Aufsichtsrat beurteilt regelmäßig die Effizienz der eigenen Aufgabenerfüllung im Rahmen der persönlich und fernmündlich stattfindenden Besprechungen. Mit Beschluss vom 15. September 2020 hatte der Aufsichtsrat zudem im Geschäftsjahr 2020/2021 ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem eingeführt, das im laufenden Geschäftsjahr Anwendung fand. In diesem Zusammenhang wurden alle Mitglieder des Aufsichtsrats unter anderem zur Effizienz, zur Qualität, Rechtzeitigkeit und zum Umfang der Informationsbereitstellung, zur Qualität des Austauschs mit dem Vorstand, zur Zusammensetzung und zur Sachkompetenz des Aufsichtsrats, zur Verfügbarkeit von Ressourcen und Fortbildungsmöglichkeiten sowie zu möglichen Compliance-Verstößen und Interessenkonflikten befragt, wobei auch die Möglichkeit der anonymen Beantwortung zur Verfügung stand. Die Rückmeldungen der Aufsichtsratsmitglieder bestätigten, dass diese die Arbeit des Aufsichtsrats als wirksam und effizient beurteilten.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten satzungsgemäß eine feste Vergütung sowie Erstattungen für bare Auslagen. Detaillierte Informationen zur Vergütung des Aufsichtsrats enthält der Vergütungsbericht 2021/2022.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats achten darauf, dass Ihnen für die Aufgabenwahrnehmung hinreichend Zeit zur Verfügung steht. Sie nehmen die erforderliche Aus- und Fortbildung eigenverantwortlich wahr. Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Aufsichtsrats bei Ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen. Allen Aufsichtsratsmitgliedern wird hierbei der Zugang zu Fachliteratur ermöglicht und ihnen werden die Kosten für die Teilnahme an Seminaren und Webinaren, deren Themen für die Arbeit des Aufsichtsrats relevant sind, erstattet.

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

Weitere Einzelheiten zur Arbeit des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2021/2022 ist.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat ist dabei die Basis für eine effiziente Unternehmensleitung.

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

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern müssen dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden. Im Geschäftsjahr 2021/2022 traten keine Interessenkonflikte auf.

3.3. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Grundzüge der Compliance

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

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

Compliance Management System

Derzeit beschäftigt die Gesellschaft nur 20 Mitarbeiter (inkl. zwei Vorstandsmitgliedern), so dass der Vorstand in der Vergangenheit mit Blick auf die Größe der Gesellschaft keine Notwendigkeit sah, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Im Zuge gesetzlicher Neuregelungen wurde die bisherige Empfehlung, ein Compliance Management einzurichten, jedoch im aktuellen DCGK gestrichen. Die Gesellschaft hat aufgrund der neuen Gesetzesvorgabe nun ein Compliance Management System (CMS) in ihr internes Kontrollsystem (IKS) integriert und beschreibt dieses im Lagebericht. Diese Empfehlung wird also in Zukunft nicht mehr kommentiert werden. Für die Erarbeitung und Offenlegung eines sog. „Whistleblowing“-Systems sieht der Vorstand jedoch weiterhin keine Notwendigkeit. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege dieses formalisierten Maßnahmensystems stand und steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn.

Organisation und Steuerung

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

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

Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

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

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

Die Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT-AG, die über das am 30. September 2021 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss, fand am 10. März 2022 als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Vertreten waren über 49 % des Grundkapitals (Grundkapital der Gesellschaft im Zeitpunkt der Einberufung der Hauptversammlung: 35.155.938 Aktien). Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.

Aktionsoptionsprogramme

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

Transparente Berichterstattung

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

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

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

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG wird nach Maßgabe der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie nach den Vorgaben des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Jahresabschluss vom Abschlussprüfer geprüft sowie abschließend durch den Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Prüfungsausschuss überwacht dabei die Qualität der Abschlussprüfung. Die Gesellschaft verfolgt das

Ziel, den Jahresabschluss entsprechend des Deutschen Corporate Governance Kodex binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen (Quartalsmitteilungen sowie den Halbjahresfinanzbericht) binnen 45 Tagen zu veröffentlichen.

Die ordentliche Hauptversammlung 2022 hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021/2022 gewählt. Die Prüfungen der DOMUS AG folgen deutschen Prüfungsvorschriften sowie den vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgelegten Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung und den International Standards on Auditing. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird von dem Abschlussprüfer über Ausschluss- oder Befreiungsgründe sowie Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung aufgetreten sind, unverzüglich informiert. Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ist verpflichtet, den Aufsichtsrat umgehend über auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe zu unterrichten. Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Anlass dazu geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsausschuss hat die erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers eingeholt, die Qualifikation des Abschlussprüfers überprüft und eine Honorarvereinbarung mit ihm abgeschlossen. Der Prüfungsausschuss befasste sich inhaltlich dabei schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses. Über die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und der internen Revision wurde dem Ausschuss berichtet. Es fand ein regelmäßiger Austausch über die aktuelle Risikosituation und das Risikomanagement statt. Angesichts des wirtschaftlichen Schwerpunkts der Gesellschaft im Immobiliensektor befasste sich der Prüfungsausschuss zudem mit dem Prozess und der inhaltlichen Nachvollziehbarkeit der Objektbewertungen durch externe Gutachter.

Chancen- und Risikomanagement

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, um den Risiken, denen die Deutsche Konsum REIT-AG ausgesetzt ist, angemessen und systematisch zu begegnen. Hierbei wurde ein umfassender Prozess eingeführt, der das Management in die Lage versetzt, Risiken und Chancen rechtzeitig zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern. Insofern werden ungünstige Entwicklungen und Ereignisse frühzeitig transparent und können analysiert und gezielt bewältigt werden. Weitergehende Informationen zum Risikomanagement sind im Chancen- und Risikobericht des Lageberichts 2020/2021 enthalten.

Informationen auf der Internetseite der Gesellschaft

Weitere Informationen stehen auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit, die unter <https://www.deutsche-konsum.de> erreichbar ist. Hier sind u.a. der Vergütungsbericht über das letzte Geschäftsjahr und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 des Aktiengesetzes (in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungsbericht“), das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Absatz 1 und 2 Satz 1 des Aktiengesetzes, der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Absatz 3 des Aktiengesetzes (in der Rubrik „Investor Relations“ unter den Menüpunkten „Corporate Governance“ und „Vergütungssystem Vorstand und Aufsichtsrat“) und die aktuelle sowie ältere Versionen der Erklärung zur Unternehmensführung verfügbar.

Potsdam, im Dezember 2022

Für den Aufsichtsrat



Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender





Foto: Nahversorgungszentrum Kirschberg-Center
Wilhelm-Külz-Straße 8, 06679 Hohenmölsen

4. Bericht des Aufsichtsrats



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG („DKR“) hat im Geschäftsjahr 2021/2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde zudem auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen regelmäßig vom Vorstand über aktuelle Entwicklungen der Ge-

schäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Außerdem hat der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig Kontakt gehalten und mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements sowie der Compliance des Unternehmens beraten.

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

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

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsräte

Insgesamt fanden im Berichtszeitraum fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, von denen auf Grund der besonderen pandemiebedingten Umstände vier als virtuelle Sitzungen (online mit Bild- und Tonübertragung) und eine als Präsenzsitzung abgehalten wurden. Sofern erforderlich, wurden Beschlüsse auch im schrift-

lichen Verfahren gefasst. Genehmigungen von Beschlussvorlagen des Vorstands erfolgten nach Prüfung umfangreicher Unterlagen sowie intensiver Erörterung mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat tagt bei Bedarf auch ohne den Vorstand.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, welche dem Aufsichtsrat unverzüglich offengelegt werden müssen, traten nicht auf.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Sitzungsteilnahme der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021/2022:

Name	13.12.2021 Virtuelle Sitzung	11.3.2022 Virtuelle Sitzung	31.5.2022 Präsenzsitzung	3.8.2022 Virtuelle Sitzung	22.9.2022 Virtuelle Sitzung
Hans-Ulrich Sutter	X	X	X	X	X
Achim Betz	X	X	X	X	X
Kristian Schmidt-Garve	X	X	X	X	–
Cathy Bell-Walker	X	X	X	X	–
Johannes C. G. (Hank) Boot	X	X	X	X	X
Nicholas Cournoyer	–*	X	X	X	X

* Herr Cournoyer hatte vorher Stimmbotschaft an Herrn Sutter erteilt.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

In der bilanzfeststellenden Sitzung am 13. Dezember 2021, an der auch der Abschlussprüfer teilnahm, billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020/2021, der damit festgestellt war. Zudem wurde die variable Vorstandsvergütung auf Grundlage der Erreichung der vorab festgelegten Zielerreichungskriterien für das Jahr 2020/2021 festgestellt. In dieser Sitzung überprüfte der Aufsichtsrat auch die Angemessenheit der Vorstandsvergütung und deren Wirksamkeit zur Förderung einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang legte er die Höhe der im nachfolgenden Geschäftsjahr geltenden Zielerreichungskriterien fest, an denen sich die variable Vergütung des Vorstands orientiert. Im Anschluss berieten Vorstand und Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der Ankaufspipeline, der Liquiditäts-

planung sowie der sonstigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Auf dieser Sitzung beschloss der Aufsichtsrat auch gem. § 107 Abs. 4 AktG n.F. die Einrichtung eines Prüfungsausschusses zum 1. Januar 2022 und wählte einstimmig Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Herrn Hans-Ulrich Sutter (stellvertretender Vorsitz) und Frau Cathy Bell-Walker als Mitglieder. Zudem beschloss der Aufsichtsrat, aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt vorherrschenden COVID-19-Pandemielage auch die Hauptversammlung 2022 als virtuelle Veranstaltung abzuhalten.

In seiner Sitzung vom 11. März 2022 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu, nachdem alle sechs AR-Mitglieder auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. März 2022 wiedergewählt worden waren. Die bisherige funktionale Aufteilung der Ämter wurde beibehalten, so dass weiterhin Herr Sutter Vorsitzender, Herr Betz erster stellvertretender Vorsitzender und Herr Schmidt-Garve zweiter stellvertretender Vorsitzender sind. Auch im Prüfungsausschuss werden die Funktionen unverändert beibehalten, so dass

weiterhin Herr Achim Betz Vorsitzender, Herr Hans-Ulrich Sutter stellvertretender Vorsitzender und Frau Cathy Bell-Walker Mitglied sein werden. Darüber hinaus setzte der Aufsichtsrat das von der Hauptversammlung gebilligte geänderte Vergütungssystem des Vorstands gemäß § 87a Abs. 2 AktG fest. Der Aufsichtsrat beriet des Weiteren über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie die Finanzierungspipeline.

Die Sitzung vom 31. Mai 2022 erfolgte im Rahmen einer durch den Aufsichtsrat regelmäßig durchgeführten Besichtigung verschiedener Immobilien der Gesellschaft. Dabei wurden wesentliche Immobilienobjekte der Gesellschaft in Brandenburg (Erkner, SMC Frankfurt/Oder, Eisenhüttenstadt, Guben) besucht und besichtigt. Hierbei erörterten Vorstand und Aufsichtsrat auch den aktuellen Geschäftsverlauf.

In der Sitzung vom 3. August 2022 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die von der BaFin am 15. Juli 2022 veröffentlichte Untersuchung der Bilanzierung der Ausleihungen an die Obotritia Capital KGaA sowie der über die creditshelf AG angekauften Darlehen im IFRS-Jahresabschluss zum 30. September 2021.

In der Sitzung vom 22. September 2022 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über den Gang der Geschäfte sowie über die Finanzierungspipeline und besprach die Erwartungen bezüglich der Entwicklung der Geschäftsjahresergebnisse. Zudem wurde die Entsprechenserklärung 2022 zur Corporate Governance verabschiedet.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat im gesamten Berichtszeitraum das Wachstum der Gesellschaft in enger Abstimmung mit dem Vorstand begleitet und weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, darunter die Beschlussgegenstände der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. März 2022.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über Sachverstand und Erfahrungen auf dem Gebiet der Abschlussprüfung und in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen. Sie sind darüber hinaus mit dem Immobiliensektor vertraut. Der

erste stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Hans-Ulrich Sutter, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Die Coporate Governance wurde gewürdigt und in einzelnen Aspekten weiterentwickelt. Im Zuge dessen hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 15. September 2020 im Geschäftsjahr 2020/2021 ein formalisiertes Selbstbeurteilungssystem eingeführt, das im laufenden Geschäftsjahr Anwendung fand. In diesem Zusammenhang wurden alle Mitglieder des Aufsichtsrats unter anderem zur Effizienz, zur Qualität, Rechtzeitigkeit und zum Umfang der Informationsbereitstellung, zur Qualität des Austauschs mit dem Vorstand, zur Zusammensetzung und zur Sachkompetenz des Aufsichtsrats, zur Verfügbarkeit von Ressourcen und Fortbildungsmöglichkeiten sowie zu möglichen Compliance-Verstößen und Interessenkonflikten befragt, wobei auch die Möglichkeit der anonymen Beantwortung zur Verfügung stand. Die Rückmeldungen der Aufsichtsratsmitglieder bestätigten, dass diese die Arbeit des Aufsichtsrats als wirksam und effizient beurteilten.

Prüfungsausschuss

Seit dem 1. Januar 2022 hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss, der aus Herrn Achim Betz, Herrn Hans-Ulrich Sutter und Frau Cathy Bell-Walker besteht. Die Hauptaufgabe des Prüfungsausschusses der DKR ist die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung. Der Ausschuss berichtet an den Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss befasste sich inhaltlich dabei schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses. Über die Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems und der internen Revision wurde dem Ausschuss berichtet. Es fand ein regelmäßiger Austausch über die aktuelle Risikosituation und das Risikomanagement statt. Angesichts des wirtschaftlichen Schwerpunkts der Gesellschaft im Immobiliensektor befasste sich der Prüfungsausschuss

zudem mit dem Prozess und der inhaltlichen Nachvollziehbarkeit der Objektbewertungen durch externe Gutachter.

Der Prüfungsausschuss sprach dem Aufsichtsrat eine Empfehlung für die Bestellung des Abschlussprüfers DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr 2021/2022 aus.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Prüfungsausschuss erklärt, dass keine Umstände vorliegen, die Anlass dazu geben, seine Befangenheit anzunehmen. Der Prüfungsausschuss hat die erforderliche Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers eingeholt, die Qualifikation des Abschlussprüfers überprüft und eine Honorarvereinbarung mit ihm abgeschlossen.

Alle Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Der Vorsitzende, Herr Achim Betz, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Der stellvertretende Vorsitzende, Herr Hans-Ulrich Sutter, erfüllt alle Maßgaben gemäß § 100 Abs. 5 AktG auf dem Gebiet der Rechnungslegung. Weitere Details hierzu finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung. Die Lebensläufe der Prüfungsausschussmitglieder sind unter <https://www.deutsche-konsum.de> in der Rubrik „Unternehmen“ unter dem Menüpunkt „Aufsichtsrat“ veröffentlicht.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Über die Corporate Governance bei der Deutsche Konsum REIT-AG berichtet der Vorstand zugleich auch für den Aufsichtsrat in der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website des Unternehmens unter <https://www.deutsche-konsum.de/> im Bereich „Investor Relations“ unter dem Menüpunkt „Corporate Governance“ sowie im Geschäftsbericht 2021/2022. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Empfehlungen und Anregungen des DCGK wiederholt erörtert und am 22. September 2022 eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie am 25. November 2022 eine Ergänzung zu dieser Entsprechenserklärung abgegeben.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2022 nebst dem Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 10. März 2022 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG und der Lagebericht der Gesellschaft sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2022 teilgenommen und in dieser über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Hierzu gehörten auch seine Ausführungen zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess. Darüber hinaus stand er den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung per Umlaufbeschluss am 19. Dezember 2022 zugestimmt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Gesellschaft, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 30. September 2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung hat sich der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisentwicklung, der Finanzlage und den Voraussetzungen des REIT-Gesetzes angeschlossen. Gemeinsam mit dem Vorstand schlägt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine Dividende von EUR 0,48 je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttung von 99,4% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses von TEUR 16.985.



Foto: Discounter
Konrad-Gaul-Straße 5, 35102 Lohra

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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



Personelle Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2021/2022 keine personellen Veränderungen.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums hat Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, am 11. November 2022 den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niederlegen wird. Der Aufsichtsrat wird sich intern abstimmen und beabsichtigt, der Hauptversammlung 2023 einen Wahlvorschlag für die Berufung eines neuen Aufsichtsratsmitglieds zu machen. Aufsichtsrat und Vorstand danken Frau Bell-Walker für ihre wertvolle Arbeit und wünschen ihr alles Gute.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2021/2022.

Potsdam, im Dezember 2022

Für den Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

5. Zusammensetzung Vorstand und Aufsichtsrat



Vorstand

Alexander Kroth

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

Rolf Elgeti

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

Christian Hellmuth

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

Aufsichtsrat

Hans-Ulrich Sutter

Aufsichtsratsvorsitzender und stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten

Achim Betz

Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann

Kristian Schmidt-Garve

Zweiter stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt, Vorstand/General Partner der MIG Verwaltungs AG

Cathy Bell-Walker

Mitglied des Prüfungsausschusses
Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP (bis 11. November 2022)

Johannes C. G. (Hank) Boot

CIO, Lotus Family Office

Nicholas Cournoyer

Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited

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



Foto: Nahversorgungszentrum
Widumer Tor 1, 44575 Castrop-Rauxel

6. Deutsche Konsum als REIT

REIT ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Dabei handelt es sich um börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, deren Geschäftszweck in der langfristigen Bestandshaltung und dem nachhaltigen Erzielen von Mieterlösen liegt. Durch ihre Börsennotierungen verfügen REITs über einen direkten Kapitalmarktzugang und damit im Vergleich zu Immobilienfonds quasi über ewiges Eigenkapital. Zudem stellen die Immobilienaktien für Anleger ein fungibles Investitionsinstrument dar, über die indirekte Immobilieninvestments in verschiedene Assetklassen ermöglicht werden. Wesentliches Merkmal ist zudem die Steuertransparenz der REIT-Gesellschaft, da auf Unternehmensebene keine Ertragsteuern anfallen und die Besteuerung auf Anlegerebene nachgelagert mit der Dividendenausschüttung erfolgt. Insofern wird eine REIT-Beteiligung steuerlich einem direkten Immobilieninvestment gleichgesetzt.

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

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

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

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



Foto: Discounter
Reinhardsbrunner Straße 111, 99867 Gotha

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

Weiterhin stellt die Notierung im regulierten Markt an einer deutschen Börse ein Höchstmaß an Transparenz sicher. So bestehen etwa regelmäßige Publizitätspflichten wie eine quartalsweise Berichterstattung in Deutsch und Englisch, die verpflichtende Teilnahme an Analysten- und Investorenveranstaltungen wie dem Eigenkapitalforum sowie die Möglichkeit für

jeden Aktionär, mit der Investor-Relations-Abteilung der Gesellschaft in Kontakt zu treten.

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

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

7. Das Immobilienportfolio

7.1. Investmentstrategie

Fokus auf renditestarke Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittelanker

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

Gleichzeitig sind derartige Einzelhandelsimmobilien nur wenig von der Konkurrenz des Online-Handels betroffen, da gerade Lebensmittel, Drogerieartikel und auch Baumarktprodukte in Deutschland weiterhin bevorzugt stationär eingekauft werden. Dies wird durch empirische Untersuchungen bestätigt, nach denen der Online-Anteil am Umsatz im Lebensmittel- und Drogeriebereich selbst im von anhaltenden Lockdown-Maßnahmen geprägten „Coronajahr“ 2021 bei lediglich 2,2 % (2020: 1,6 %) bzw. 3,4 % (2020: 2,3 %) und im Baumarktbereich bei 8,6 % (2020: 7,1 %) lag.¹ In anderen Handelssparten, wie zum Beispiel Elektronik, Mode und Freizeitartikeln ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz hingegen auf mehr als ein Drittel angestiegen – mit weiter steigender Tendenz. Deshalb investiert die DKR ausschließlich in Basic-Retail-Objekte.

Die DKR konzentriert sich bei der Akquise von Objekten auf Mittelzentren und Ballungsräume abseits großer Metropolen, da hier der Bieterwettbewerb um diese Akquisitionsziele geringer ist. Zudem werden

ganz bewusst Einzelhandelsimmobilien mit vergleichsweise kurzen Restmietlaufzeiten eingekauft – die DKR trägt mithin das Mietvertragsverlängerungsrisiko. Dadurch kann sie attraktive Anfangsrenditen von rund 10 % bei einem gleichzeitig moderaten Investitionsrisiko erzielen. Die über die letzten Jahre konstante WALT des Gesamtportfolios zeigt jedoch, dass dieses Risiko beherrschbar ist und auslaufende Mietverträge aufgrund der Standortqualität immer wieder verlängert oder Leerstandsflächen neu vermietet werden können. Darüber hinaus ist mit deutlich über 80 % ein Großteil der Mietverträge der DKR inflationsgeschützt, weshalb die Mietcashflows einen wirksamen Schutz in einem tendenziell zunehmend inflationären Umfeld bieten. Zudem werden die Immobilien grundsätzlich einzeln erworben, da Portfoliodeals in der Regel zu weitaus geringeren Ankaufsrenditen erfolgen bzw. wesentlich teurer sind.

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

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

¹ Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2022/2023, 17. Ausgabe, Seiten 27 und 48.

mit externen Banken durch Fremdkapitalaufnahmen refinanziert.

Wertschöpfung durch aktives Asset Management

Die DKR erwirbt bewusst auch entwicklungsfähige Objekte („Value-add“) mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten, da sie hier Wertschöpfungsmöglichkeiten durch ein aktives Asset Management und gezielte werthebende Investitionen ausnutzen kann. Somit hält die DKR inzwischen eine Reihe an Objekten in ihrem Portfolio, bei denen sie erfolgreiche Revitalisierungsmaßnahmen umgesetzt hat. Deutliche Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen führen dabei zu einer erheblichen Steigerung des Objektwerts.

Darüber hinaus arbeitet die DKR auch auf Portfolioebene an einer nachhaltigen Steigerung der Objektwerte. So wird die Ausstattung der Standorte der DKR mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Kooperation mit dem Energieversorger EnBW weiter vorangetrieben. Außerdem plant die Gesellschaft die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mehreren Objekten. Im Falle von zwei größeren Immobilien steht die Planung bereits kurz vor dem Abschluss – eine zeitnahe Umsetzung der Projekte soll erfolgen.

Kapitalrecycling

Im Rahmen eines wachsenden Portfolios in Kombination mit den genannten Wertschöpfungen können einzelne Immobilien oder kleinere Teilportfolios selektiv zu deutlich höheren Preisen wieder veräußert werden. Die so generierten Veräußerungsgewinne kann die DKR dann in Neuakquisitionen mit höherer Rendite gemäß ihrer Ankaufskriterien reinvestieren. Zudem ergeben sich attraktive Dividendenausschüttungen für die Aktionäre der Gesellschaft.

Transformation einzelner Handelsimmobilien zu einer institutionellen Assetklasse

Durch den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios egalisieren sich die individuellen Risiken der einzelnen Immobilien stetig. Einerseits verteilt sich ein Einzelrisiko auf eine größere Gesamtheit an Objekten

und andererseits verbessert sich auch die Verhandlungsposition der DKR gegenüber den Großmietern mit jedem weiteren Ankauf, da die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen zunimmt. Zudem kann die DKR mit jeder weiteren Akquisition Skaleneffekte sowohl bei den laufenden Verwaltungs- und Managementkosten als auch bei den Fremdkapitalkosten erzielen. Darüber hinaus bestehen durch den REIT-Status hohe Mindestanforderungen im Hinblick auf Verschuldungsgrad, Eigenkapitalquote und Transparenz.

Im Rahmen dieser Transformation wird aus einzelnen, nicht-institutionellen Handelsimmobilien ein hochprofitables, risikoarmes und effizient finanziertes Immobilienportfolio von institutioneller Qualität geschaffen, das nachhaltige und auf Unternehmensebene nicht besteuerte Einkünfte als Dividenden ausschüttet.

Fortführung des Wachstums unter Einhaltung der Investitionskriterien

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

7.2. Entwicklung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2021/2022

7.2.1. Akquisitionen im Volumen von annähernd EUR 100 Mio.

Die DKR konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiteres Wachstum verzeichnen und hat bis zum Bilanzstichtag 30. September 2022 den Erwerb von insgesamt 25 Einzelhandelsobjekten mit einer Gesamtmietfläche von rund 103.000m² und einer Jahresmiete von EUR 8,0Mio. notariell beurkundet. Die Kaufpreise für alle akquirierten Objekte betragen insgesamt EUR 97,9Mio.

7.2.2. Veräußerungen im Volumen von EUR 38,2 Mio.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021/2022 hat die DKR den Verkauf von acht Bestandsobjekten zu einer durchschnittlichen Verkaufsrendite von 5,2% notariell beurkundet. Die kumulierten Verkaufspreise der Objekte mit 22.100m² Mietfläche betragen EUR 38,2Mio. Insgesamt erzielen die veräußerten Objekte eine Jahresmiete von annähernd EUR 2,0Mio. bei einer Restlaufzeit der Mietverträge von etwa 6,4Jahren und einer Leerstandsquote von insgesamt 14%. Der Nutzen- und Lastenwechsel der veräußerten Objekte ist bis zum November 2022 vollständig erfolgt.

Im Schnitt hatte die Deutsche Konsum die Objekte in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer durchschnittlichen Anfangsrendite von 10% sowie Restmietlaufzeiten von durchschnittlich 9,0Jahren erworben. Während der Haltedauer haben die Objekte Mieterlöse von etwa EUR 10,5 Mio. erwirtschaftet. Gleichzeitig hatte die DKR die Leerstände reduziert und konnte wesentliche Mietverträge deutlich verlängern.

Die Veräußerungserlöse sollen teilweise zum Ankauf neuer lebensmittelgeankerter Einzelhandelsobjekte genutzt werden. Ein Großteil der Veräußerungsgewinne soll der Hauptversammlung 2023 als zusätzliche Dividende für das Geschäftsjahr 2021/2022 vorge schlagen werden.

7.2.3. Wesentliche Kennzahlen des Portfolios

Das Portfolio der DKR umfasst somit zum 30. September 2022 insgesamt 175 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.048.312m² und einer annualisierten Miete von rund EUR 73,2Mio. Das Portfolio wird am 30. September 2022 mit rund EUR 1,051 Mrd. bilanziert.

Die wichtigsten operativen Kennzahlen stellen sich zum 30. September 2022 wie folgt dar:

	30.09.2022	30.09.2021	Veränderung
Miete/Jahr (EUR Mio.)	73,2	72,9	0,4%
Nettomiete/m ² /Monat	6,60	6,66	-0,9%
Leerstandsrate (%)	11,7	10,7	10,0%
WALT (Jahre)	5,2	5,5	-5,2%
Bilanzwert (EUR Mio.)	1.050,7	1.014,2	3,6%
Immobilienwert (EUR/m ²)	1.002	993	1,0%
Bewertungsfaktor	14,3	13,9	3,2%

In einer LFL-Gegenüberstellung² ergibt sich sowohl ein spürbarer Anstieg der vergleichbaren Jahresnettokaltmiete und der Miete je m² sowie ein deutlicher Rückgang der Leerstandsquote:

	30.09.2022	30.09.2021	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	65,8	63,6	3,5%
Nettomiete/m ² /Monat	6,67	6,52	2,4%
Leerstandsrate (%)	9,5	10,3	-8,0%
WALT (Jahre)	5,2	5,3	-1,3%

² Der Like-for-like-Vergleich (LFL) vergleicht Zahlenwerte und Statistiken identischer Immobilien zu unterschiedlichen Stichtagen einer Periode. Objekte, die derzeit revitalisiert werden, finden keine Berücksichtigung.

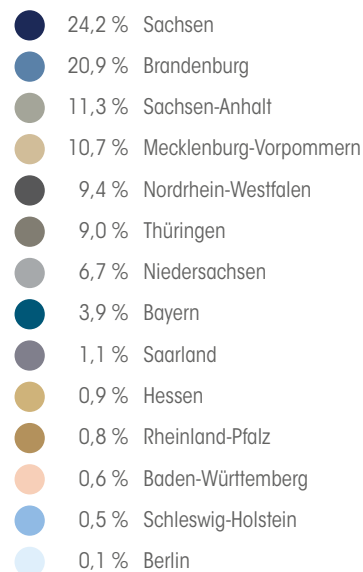
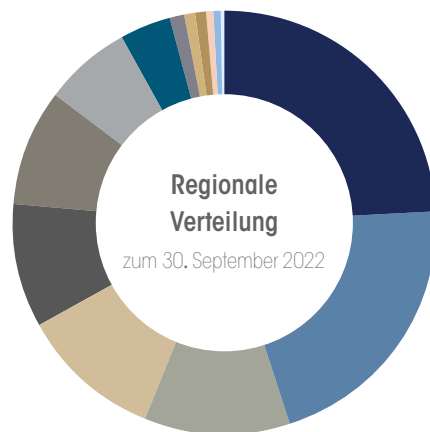
Der Anstieg der vergleichbaren Jahresnettokaltmiete resultiert vornehmlich aus der inflationsbedingten Anpassung von Mietzahlungen und der Neuvermietung von zuvor leerstehenden Flächen. Hierbei ist es der DKR teilweise gelungen, eine Neuvermietung von Flächen, die zuvor als schwer vermietbare strukturelle Leerstände eingeordnet wurden, umzusetzen. Die Vermietung solcher Flächen erfolgt im Regelfall zu relativ

günstigen Konditionen, weshalb die monatliche Nettokaltmiete pro m² weniger stark angestiegen ist als die vergleichbaren Mieten insgesamt. Für die DKR sind solche Mietvertragsabschlüsse dennoch sehr vorteilhaft, da so einerseits zusätzliche Mieterträge generiert werden können und andererseits eine Umlage von Nebenkosten auf die Mieter möglich ist.

7.3. Struktur des DKR-Portfolios

Regionale Verteilung

Regional verteilt sich das Immobilienportfolio der DKR zum 30. September 2022 wie folgt (nach Jahresmieten):



	Mietfläche				Annualisierte Miete			
	30.09.2022		30.09.2021		30.09.2022		30.09.2021	
	m²	%	m²	%	TEUR	%	TEUR	%
Alte Bundesländer	237.851	22,7	239.673	23,5	17.492	23,9	19.226	26,4
Neue Bundesländer	810.461	77,3	782.228	76,5	55.757	76,1	53.714	73,6
	1.048.312	100,0	1.021.901	100,0	73.249	100,0	72.940	100,0

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

Der Anteil der Mieten aus westdeutschen Standorten hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 geringfügig von rund 26,4% auf ca. 23,9% verringert. Zwar wurden insgesamt acht Objekte in den alten Bundesländern erworben, im Rahmen des Kapitalrecyclings hat die Gesellschaft jedoch dieselbe Anzahl an Objekten in Westdeutschland veräußert.

Aufgrund ihres gestiegenen Bekanntheitsgrads sowie des gewachsenen Netzwerks verzeichnet die DKR jedoch vermehrt Zugriff auf Objekte im westdeutschen Raum, die den Investment- und Renditeanforderungen entsprechen.

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

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

Schwerpunkt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren

Das Immobilienportfolio der DKR gliedert sich zum 30. September 2022 in folgende Objektkategorien:

	Anzahl	Mietfläche		Annualisierte Miete	
		m²	%	TEUR	%
Fachmarktzentren	27	354.382	33,8	24.415	33,3
SB-Warenhäuser	10	210.813	20,1	15.083	20,6
Nahversorgungszentren	44	258.108	24,6	18.249	24,9
Baumärkte (stand alone)	16	107.934	10,3	7.217	9,9
Discounter	72	91.992	8,8	7.216	9,9
Großmärkte	6	25.083	2,4	1.069	1,5
	175	1.048.312	100,0	73.249	100,0

Stärkste Objektgruppen im DKR-Portfolio sind Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Nahversorgungszentren, die in der Regel einen nichtzyklischen und defensiven Mietermix bestehend aus Lebensmittel-einzelhändlern, Drogerien und oft auch medizinischen Angeboten aufweisen. Dies trifft auch auf kleinere Discountmärkte zu, die im Regelfall ebenfalls lebensmittelgeankert und zahlreich im DKR-Portfolio vorhanden sind. Weiterhin hält die DKR aktuell 16 Baumärkte, die langjährig von großen und bonitätsstarken Baumarktketten betrieben werden.

Leerstand

Der Flächenleerstand des Immobilienportfolios beträgt zum 30. September 2022 insgesamt rund 11,7%. Im Rahmen ihrer Investmentstrategie erwirbt die DKR bewusst auch Objekte mit signifikantem Leerstandsanteil, wenn dieser nach ihrer Einschätzung reduziert werden kann. Die DKR kalkuliert den Kaufpreis immer auf Basis der bestehenden sicheren Mieten, weshalb ein miterworbener Leerstandsanteil in einem Objekt vielmehr eine „Free Option“ darstellt, die bei einer späteren Leerstandsreduzierung zu einer Steigerung der Anfangsrenditen führen kann. Folglich ergibt sich durch den Ankauf neuer Objekte mit Leerstandsanteilen naturgemäß immer ein Leerstandssockel im Gesamtportfolio. Zudem besteht bei einigen Objekten aufgrund baulicher Gegebenheiten ein struktureller (Flächen-) Leerstand.

Der wesentliche Teil der Leerstandsflächen entfällt auf eine Auswahl an Objekten, bei denen derzeit Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt werden oder kürzlich durchgeführt wurden und innerhalb derer vorübergehend ein höherer Leerstand besteht.

Weiterhin bestehen bei verschiedenen Objekten auch strukturelle Leerstände. Dabei handelt es sich in der Regel um Flächen, die aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Objekts oder einer fehlenden lokalen Nachfrage schwer vermietbar sind. Beispiele hierfür sind etwa fensterlose, ungünstig geschnittene, kleinteilige oder schlecht erreichbare Flächen. Weiterhin sind hier auch Flächen zu nennen, die bei der Erbauung aufgrund damaliger stadtplanerischer Vorgaben am Bedarf vorbei erstellt worden sind und für die es keine nachhaltige Nachfrage gab.

Aus wirtschaftlicher Sicht sind strukturelle Flächenleerstände jedoch fast unerheblich, da diese zum einen keine laufenden Kosten verursachen und zum anderen aufgrund ihrer Eigenschaften nur mit deutlichen Abschlägen gegenüber der Marktmiete vermietet werden könnten. Insofern ist der wirtschaftliche Leerstand des DKR-Immobilienportfolios, der sich aus dem Verhältnis der Mieteinnahmen zu den potenziell nur zu niedrigeren Mieten vermietbaren Leerstandsflächen ergibt, deutlich geringer als der physische Leerstand. Dies bildet die „EPRA-Leerstandsquote“ ab, die aktuell bei 6,3% liegt.

Insofern kann der bestehende Leerstand differenziert betrachtet werden: Einerseits das „Anlageportfolio“ mit einem trotz struktureller Leerstände üblicherweise äußerst niedrigen Leerstand und andererseits das „Revitalisierungsportfolio“, in dem die DKR nachhaltige Investitionen in die Objekte und deren Objektflächen vornimmt, was zu vorübergehend höheren Leerstandsquoten führt.

30.09.2022	Anlageportfolio	Revitalisierungsportfolio	DKR-Gesamtportfolio
Gesamtmietfläche (m²)	950.276	98.036	1.048.312
Leerstandsfläche gesamt (m²)	82.054	41.065	123.119
davon struktureller Leerstand (m²)	58.499	–	58.499
Leerstandsfläche gesamt (%)	8,6	41,9	11,7
Struktureller Leerstand (%)	6,2	–	5,6

7.4. Werterhöhende Investitionen in das Bestandsportfolio (Capex)

Gemäß ihres Investmentansatzes und ihrer Portfoliostrategie kauft die DKR bewusst auch revitalisierungsbedürftige Objekte mit teilweise signifikanten Leerständen und kürzeren Restmietlaufzeiten an, da diese wesentliche Wertschöpfungspotentiale bieten. Um die Wertschöpfungspotentiale der Objekte zu realisieren, führt die DKR an einzelnen Objekten Revitalisierungen durch. Dies umfasst in der Regel Neugestaltungen von Flächen, Veränderungen der Mieterstruktur sowie eine Optimierung der Flächenaufteilung innerhalb eines Objekts. Weiterhin wird durch eine frische und erneuerte Optik das Erscheinungsbild der Immobilien sehr viel attraktiver. Dadurch gelingt es, Leerstände deutlich zu reduzieren und Mietverträge zu verlängern.

Die DKR führt dabei keine spekulativen Verbesserungsmaßnahmen durch. Grundsätzlich erfolgt eine Umsetzung von Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen an einem Objekt erst dann, wenn mit den Ankermieter des Objekts neue Mietverträge – häufig zu verbesserten Konditionen für die DKR – abgeschlossen wurden oder gänzlich

neue Mieter hinzugewonnen werden konnten. Mit solchen selektiven Investitionen in den Immobilienbestand lässt sich insgesamt häufig eine mit den typischen Ankaufsrenditen der DKR vergleichbare Verzinsung erzielen.

In den letzten Jahren konnte eine Reihe an Revitalisierungen erfolgreich abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft insgesamt EUR 18,6 Mio. für Capex-Maßnahmen in ihr Portfolio investiert. Die vorgenommenen Investitionen betreffen dabei insbesondere die Objekte Stralsund, Uecker-münde („Haff-Center“), Grimma („PEP“), Angermünde, Plauen und Hohenmölsen.

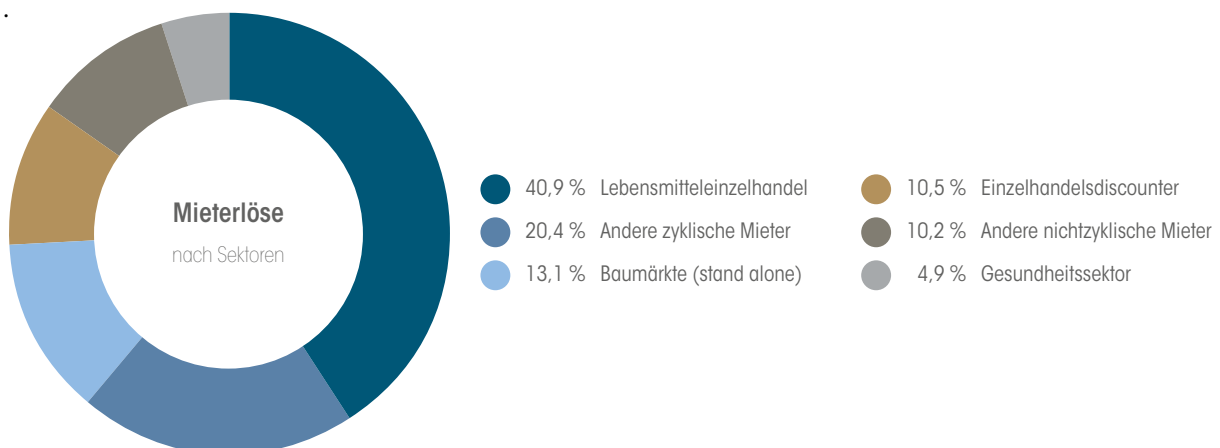
Auch im neuen Geschäftsjahr 2022/2023 plant die DKR wertschaffende Investitionen in ihr Bestandssportfolio. Besonderer Fokus wird dabei voraussichtlich auf den Objekten Bitterfeld („BiTZ“) und Dudweiler („Dudo-Galerie“) liegen. Die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen werden derzeit bereits in Teilen umgesetzt.

7.5. Mietermix

Fokus auf bonitätsstarke Mieter mit nichtzyklischen Waren und Dienstleistungen

Stärkste Mietergruppe im DKR-Portfolio sind Lebensmitteleinzelhandelskonzerne wie EDEKA, REWE, METRO, die Schwarz-Gruppe, NORMA und ALDI mit rund 40,9 % der annualisierten Gesamtmieten.

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

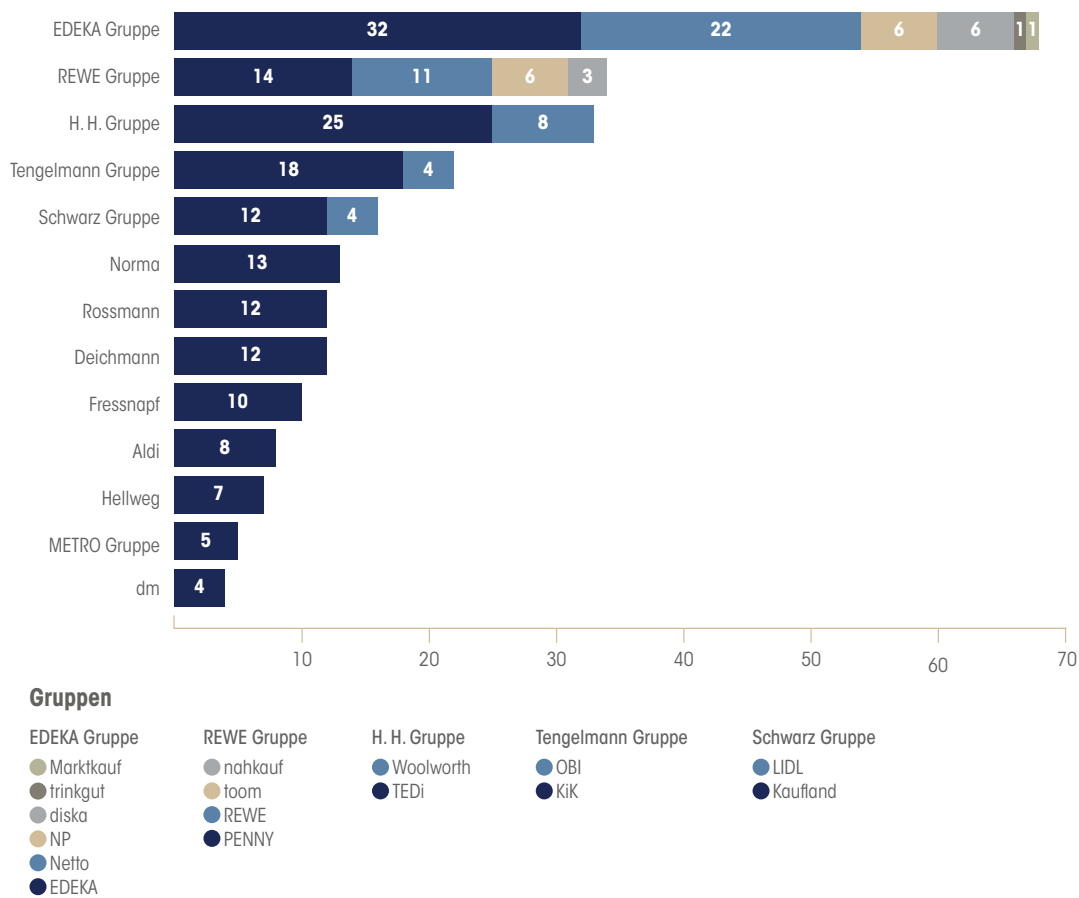


7.6. Mehrere Mietverhältnisse mit gleichen Mietern verbessern die Verhandlungsposition der DKR

Die DKR erwirbt bei ihrem Portfolioaufbau bewusst auch gerne Einzelhandelsobjekte mit den gleichen bekannten Einzelhandelsketten. Dadurch ist ein besserer und effizienterer Interessenausgleich im Hinblick auf Mietvertragsverlängerungen, auf erforderliche Ausbau- und Erweiterungsinvestitionen oder zur Standardisierung von Mietverträgen und Arbeits-

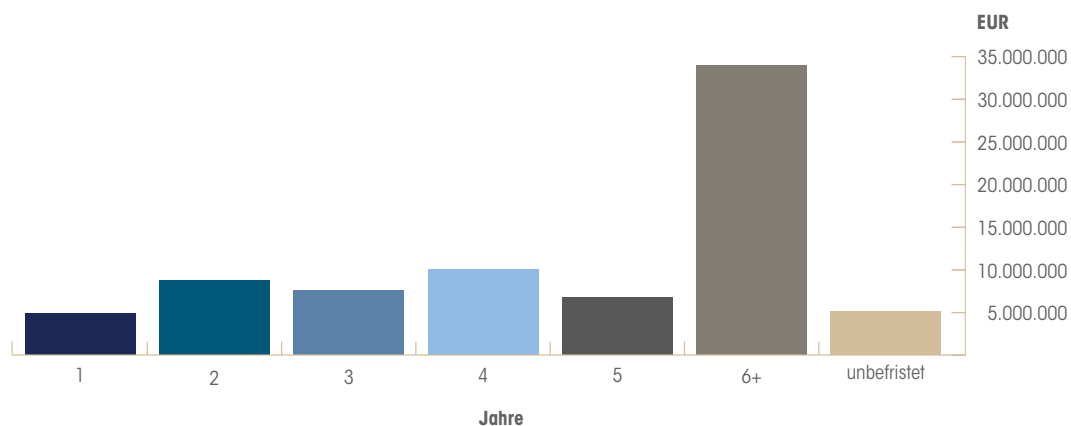
prozessen möglich. Im Folgenden ist die Anzahl der Mietverhältnisse mit den gleichen Einzelhandelskonzernen dargestellt.

Anzahl der Mietverträge mit Großkonzernen und ihren Einzelhandelsmarken per 30. September 2022:



Restmietlaufzeiten (WALT)

Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) des Portfolios beträgt am 30. September 2022 rund 5,2 Jahre. Die Anteile der Jahresmiete nach WALT verteilen sich wie folgt:



7.7. Immobilienportfolio zum 30. September 2022 im Detail

				Mietfläche	Leerstand 30.09.2022	Leerstand 30.09.2021	
Ort		Straße		m²	%	%	
1	32547	Bad Oeynhausen	Mindener Straße 67 / Alter Rehmer Weg 22	4.591,21	0,0	22,2	
2	06749	Bitterfeld – BitZ Bitterfelder-Fachmarkt-Zentrum	Brehnaer Straße 34	19.468,10	14,7	19,5	
3	99094	Erfurt	Gothaer Landstraße 22	20.501,00	0,0	0,0	
4	19288	Ludwigslust – Lindencenter	Am Marstall 2	14.354,47	0,0	0,0	
5	17087	Altentreptow I	Fritz-Reuter-Straße 13	4.150,77	4,7	5,5	
6	15890	Eisenhüttenstadt I	Gubener Straße 42	1.253,11	2,7	2,7	
7	06231	Bad Dürrenberg	Ostrauer Straße 5	3.384,15	0,0	57,3	
8	01662	Meißen	Berghausstraße 7	6.227,75	0,0	0,0	
9	09427	Ehrenfriedersdorf	Gewerbegebiet an der B95	6.504,95	0,0	0,0	
10	08626	Adorf	Karlgasse 28	5.434,93	0,0	0,0	
11	16348	Wandlitz	Bahnhofstraße 35-36	1.607,90	0,0	0,0	
12	18337	Marlow	Carl-Cossow-Straße 64	1.046,00	0,0	0,0	
13	06132	Halle	Hermann-Heidel-Straße 11	1.072,00	18,7	18,7	
14	19417	Warin	Burgstraße / Lange Straße 12-14	1.598,87	0,0	0,0	
15	06773	Gräfenhainichen	Rosa-Luxemburg-Straße 47	1.076,78	0,0	100,0	
16	06749	Bitterfeld-Wolfen	Anhaltstraße 70b, 72	5.822,21	19,9	19,9	
17	02747	Herrnhut	Löbauer Straße 45	1.454,58	0,0	0,0	
18	02625	Kleinwelka	Hoyerswerdaer Straße 136	1.137,95	0,0	0,0	
19	02906	Niesky	Am Bahnhof 8	1.343,92	4,5	4,5	
20	16727	Schwante	Dorfstraße 25	1.047,00	0,0	0,0	
21	12103	Berlin-Tempelhof	Manteuffelstraße 71	1.157,85	0,2	0,0	
22	14974	Ludwigfelde	Albert-Tanneur-Straße 25	4.551,91	0,9	0,9	
23	15562	Rüdersdorf	Brückenstraße 12a/b	2.783,88	9,0	9,1	
24	03172	Guben I	Karl-Marx-Straße 95	1.181,00	0,0	0,0	
25	04178	Leipzig	Merseburger Straße 255-263	27.995,53	0,3	8,3	
26	18106	Rostock	Kolumbusring 58	4.805,70	6,6	12,1	
27	18273	Güstrow	Pferdemarkt 58 / Markt 2-3 / Hageböcker Straße 108	5.624,74	57,7	59,1	
28	38855	Wernigerode	Ringstraße 31-37 / Gustav-Petri-Straße / Pfarrstraße	25.229,82	12,8	9,4	
29	06636	Laucha	Kastanienring 2	1.110,00	0,0	0,0	
30	06184	Gröbers	Lange Straße 3	986,00	0,0	0,0	
31	06366	Köthen I	Edderitzer Straße 8	685,00	0,0	0,0	
32	06463	Ermsleben	Neustadt 1a	678,00	0,0	0,0	
33	39596	Goldbeck	Babener Straße 43	982,00	0,0	0,0	
34	39576	Stendal	Nordwall 12b	1.107,00	0,0	0,0	
35	06679	Hohenmölsen – Kirschberg-Center	Wilhelm-Külz-Straße 8	7.506,77	17,1	31,2	

Istmiete 30.09.2022	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,39	296.728,20	3,6	2,9	4.240.000	4.170.000
6,38	1.272.136,40	5,8	6,8	20.500.000	19.300.000
6,53	1.605.650,04	9,1	11,5	25.700.000	24.200.000
9,49	1.633.624,68	5,3	5,8	27.800.000	25.400.000
9,46	448.986,92	7,2	7,5	7.700.000	8.008.700
4,70	68.775,24	unbefristet	3,2	600.000	610.000
2,00	81.219,60	7,7	4,3	1.050.000	660.000
4,51	336.904,56	2,3	3,3	4.910.000	4.650.000
3,42	266.737,44	3,3	4,3	3.950.000	3.650.000
1,68	109.425,60	3,0	4,0	1.180.000	1.180.000
9,51	183.404,76	4,0	5,0	3.030.000	3.140.000
9,75	122.407,08	4,1	5,1	1.870.000	1.600.000
3,97	41.590,32	unbefristet	unbefristet	319.000	376.000
6,08	116.626,44	3,1	4,1	1.640.000	1.700.000
4,64	60.000,00	4,4	N/A	640.000	640.000
4,24	237.370,32	3,3	3,9	2.990.000	2.900.000
6,54	114.212,76	4,7	5,7	1.000.000	960.000
12,19	166.484,76	5,2	6,2	2.040.000	1.910.000
4,86	74.914,32	2,1	1,3	710.000	650.000
9,53	119.780,80	2,8	3,8	2.010.000	1.810.000
5,47	75.900,00	5,3	1,3	720.000	630.000
7,48	404.574,00	6,4	4,1	6.200.000	5.400.000
10,26	312.074,52	1,9	2,2	4.370.000	4.390.000
8,93	126.610,92	0,2	1,0	2.010.000	1.720.000
5,33	1.785.958,92	4,5	4,8	29.700.000	27.800.000
7,89	425.031,36	8,6	9,4	6.100.000	6.000.000
7,51	214.356,00	4,1	2,3	2.170.000	1.750.000
2,82	745.142,04	2,8	4,1	9.800.000	10.800.000
6,01	79.999,92	2,5	3,5	1.210.000	1.390.000
9,73	115.157,16	4,5	0,5	1.860.000	1.600.000
11,05	90.861,12	1,5	0,4	770.000	910.000
7,08	57.600,00	4,6	5,6	930.000	880.000
10,21	120.264,60	4,5	5,5	1.980.000	1.780.000
12,30	163.337,28	4,6	5,6	2.550.000	2.110.000
6,91	515.940,36	9,2	11,8	9.400.000	7.100.000





				Mietfläche	Leerstand 30.09.2022	Leerstand 30.09.2021	
Ort		Straße		m²	%	%	
36	17489	Greifswald I – Dompassage	Lange Straße 40, 42	17.238,69	4,3	10,4	
37	18461	Franzburg	Abtshäger Straße 13	1.320,00	3,9	3,9	
38	27283	Verden	Holzmarkt 7-15	7.000,25	0,0	0,0	
39	16928	Pritzwalk	Rostocker Straße 1-3, 7, 8	15.275,58	0,0	0,0	
40	17373	Ueckermünde – Haff-Center	Haffring 24	4.691,18	63,3	55,5	
41	36452	Kaltennordheim	Gartenstraße 2	927,17	0,0	0,0	
42	98634	Kaltensundheim	Bergstraße 12	915,26	8,4	0,0	
43	98547	Viernau	Mühlstraße 52	1.027,03	0,0	0,0	
44	35232	Dautphe	Gladenbacher Straße 43	1.612,96	0,0	0,0	
45	16303	Schwedt/Oder – CKS Centrum-Kaufhaus Schwedt	Platz der Befreiung 1	11.236,01	10,7	9,9	
46	18437	Stralsund	Lindenallee 25	5.747,60	46,7	44,9	
47	06449	Aschersleben	Magdeburger Straße 32	1.009,40	0,0	0,0	
48	03116	Drebkau	Drebkauer Hauptstraße 5	1.158,19	0,0	0,0	
49	03172	Guben – Neiße-Center	Karl-Marx-Straße 96	10.395,91	4,5	4,5	
50	01662	Meißen Hypermarkt	Schützestraße 1	24.495,41	24,1	22,8	
51	08525	Plauen Hypermarkt	Morgenbergstraße 41	25.141,77	29,1	28,4	
52	39517	Tangerhütte	Neustädter Ring 78	2.574,00	0,0	0,0	
53	99706	Sondershausen	Beethovenstraße 9	1.160,78	0,0	0,0	
54	15890	Eisenhüttenstadt II	Karl-Marx-Straße 33	965,12	0,0	0,0	
55	09212	Limbach-Oberfrohna	Frohnbachstraße 59	1.863,35	0,0	0,0	
56	06333	Heftstedt	Luisenstraße 18a-k	2.787,66	4,4	4,4	
57	06537	Kelbra	Jochstraße 2	930,00	0,0	0,0	
58	07937	Langenwolschendorf	Heinrich-Wobst-Straße 1	3.072,00	72,3	0,0	
59	03238	Finsterwalde-Massen	Ludwig-Erhard-Straße 5	11.081,00	0,0	0,0	
60	79798	Jestetten	Schaffhauser Straße 8	1.288,00	0,0	0,0	
61	08371	Glauchau	Schönburgstraße 40	1.153,40	0,0	0,0	
62	07937	Zeulenroda	Heinrich-Wobst-Straße 2	5.631,77	0,0	0,0	
63	56269	Dierdorf	Königsberger Straße 12	1.391,16	0,0	0,0	
64	82362	Weilheim	Lohgasse 4	1.824,00	0,0	0,0	
65	99846	Seebach	Am Rötstein 3 / Dicelstraße 7	1.147,10	3,8	3,8	
66	38820	Halberstadt	Breiter Weg 13	1.585,94	35,2	35,2	
67	09599	Freiberg I	Abraham-von-Schönberg-Straße 3	1.117,00	0,0	0,0	
68	51545	Waldbröl	Kaiserstraße 36	937,80	0,0	0,0	
69	04129	Leipzig – Dong Xuan Center	Maximilianallee 18-20	8.624,20	9,2	13,8	
70	72793	Pfullingen	Römerstraße 166	5.840,00	0,0	0,0	
71	17358	Torgelow	Pasewalker Straße 5-8	11.354,10	0,0	0,0	

Istmiete 30.09.2022	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
6,63	1.312.146,12	5,9	7,0	17.900.000	18.000.000
6,56	99.886,08	1,4	2,4	1.420.000	1.390.000
9,56	803.219,32	11,0	11,9	13.500.000	11.847.000
7,58	1.388.704,20	3,8	4,7	20.300.000	18.000.000
5,23	108.089,60	9,2	8,4	2.400.000	1.010.000
4,06	45.171,36	unbefristet	unbefristet	275.000	264.000
3,91	39.318,72	2,4	2,6	520.000	540.000
4,73	58.344,12	3,8	4,8	810.000	740.000
4,29	83.011,72	5,8	6,8	1.110.000	1.130.000
5,07	610.179,60	1,4	2,1	6.800.000	7.200.000
5,17	190.306,32	8,9	2,6	3.470.000	1.440.000
9,39	113.782,44	3,3	4,3	1.780.000	1.770.000
9,76	135.600,00	14,0	14,9	2.330.000	1.460.000
7,96	948.487,92	3,9	4,9	15.000.000	15.100.000
6,35	1.417.500,00	7,2	8,8	20.000.000	18.600.000
6,87	1.469.529,08	9,7	5,1	24.900.000	17.400.000
5,58	172.411,92	6,3	1,3	2.850.000	2.090.000
6,76	94.133,88	4,3	5,3	1.440.000	1.350.000
10,89	126.156,00	unbefristet	2,0	1.810.000	1.760.000
8,65	193.428,12	4,6	3,6	2.910.000	2.350.000
6,75	215.786,76	2,2	2,4	2.430.000	2.180.000
3,49	39.000,00	3,3	4,3	443.000	438.000
8,59	87.586,68	1,8	2,0	2.440.000	3.400.000
3,43	456.000,00	1,8	2,8	6.600.000	6.700.000
10,82	167.249,52	6,9	8,0	2.470.000	2.380.000
9,16	126.722,76	8,0	1,0	2.050.000	1.390.000
3,55	240.000,00	2,5	3,5	3.560.000	3.060.000
9,28	154.891,92	6,7	7,7	2.360.000	2.420.000
5,19	113.522,76	5,9	4,8	463.000	480.000
6,85	90.705,36	11,3	2,3	1.450.000	760.000
5,35	66.000,00	3,0	4,0	660.000	670.000
11,85	158.899,56	3,6	4,6	2.360.000	2.200.000
4,61	51.830,40	unbefristet	unbefristet	376.000	398.000
8,83	829.975,32	unbefristet	unbefristet	9.900.000	9.900.000
3,39	237.915,60	5,3	1,3	3.740.000	3.120.000
5,90	804.513,84	7,3	4,6	13.900.000	12.200.000





				Mietfläche	Leerstand 30.09.2022	Leerstand 30.09.2021	
Ort		Straße		m²	%	%	
72	18546	Sassnitz	Gewerbepark 9	4.063,00	0,0	0,0	
73	07333	Unterwellenborn	Kronacher Straße 1, 7	8.487,01	0,0	0,0	
74	16278	Angermünde	Rudolf-Breitscheid-Straße 27	4.769,70	25,7	26,9	
75	04910	Elsterwerda - Elstercenter	Lauchhammerstraße 60, 167	34.769,63	0,2	0,2	
76	08412	Werdau	Stiftstraße 6-8	39.406,02	2,1	2,1	
77	02943	Weißwasser	Sachsendamm 32	13.362,10	1,2	1,7	
78	37441	Bad Sachsa	Marktstraße 43, 44	1.712,30	15,4	15,4	
79	08141	Reinsdorf – Vielau-Center	Hof 13	1.408,00	0,0	0,0	
80	07407	Rudolstadt	Oststraße 53	2.888,00	0,0	0,0	
81	29410	Salzwedel	Feldstraße 25a	5.326,00	0,0	0,0	
82	29525	Uelzen	Im Neuen Felde 42	3.300,00	0,0	0,0	
83	17438	Wolgast	Leeranerstraße 4	2.879,00	0,0	0,0	
84	15234	Frankfurt (Oder)	Nuhnenstraße 19	8.056,18	0,0	0,0	
85	16303	Schwedt/Oder	Handelsstraße 23	12.056,62	0,0	0,0	
86	17087	Altentreptow II	Grüner Gang 9	1.121,00	0,0	0,0	
87	15537	Erkner	Neu Zittauer Straße 41	6.403,93	0,3	0,3	
88	95336	Mainleus	Tiefe Äcker 1	1.037,00	0,0	0,0	
89	06217	Merseburg	Lassallestraße 27	1.700,00	0,0	0,0	
90	07570	Weida	Turmstraße 33	1.157,00	0,0	0,0	
91	44379	Dortmund	Martener Straße 300	1.509,00	6,3	6,5	
92	38644	Goslar	Gerhard-Weule-Straße 1	4.850,00	0,0	0,0	
93	44532	Lünen	Kupferstraße 15	5.928,11	1,9	1,9	
94	95028	Hof	An der Michaelisbrücke 2	7.770,00	13,0	13,0	
95	17491	Greifswald II	Hans-Beimler-Straße 1-3	6.639,42	9,9	8,1	
96	27721	Ritterhude	Otto-Hahn-Straße 1	9.800,00	0,0	0,0	
97	41515	Grevenbroich I – Coens-Galerie	Kölner Straße 38-46	11.790,98	75,8	74,5	
98	18442	Wendorf	Albert-Schweitzer-Straße 8	2.100,00	0,0	0,0	
99	95632	Wunsiedel	Hofer Straße 5-7	2.701,73	0,0	0,0	
100	08132	Mülsen St. Jacob	Dresdener Straße 1	1.138,00	0,0	0,0	
101	39576	Stendal – Altmark Forum	Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 1-5	12.118,13	17,5	17,5	
102	01936	Königsbrück	Kornweg 2	1.106,00	0,0	0,0	
103	04349	Leipzig – Portitz Treff	Tauchauer Straße 260	7.361,52	2,6	2,3	
104	06484	Quedlinburg	Weyhegarten 1	3.923,99	14,2	12,5	
105	06766	Wolfen	Steinfurter Straße 37	900,00	0,0	0,0	
106	04808	Wurzen	Dr.-Külz-Straße 9	1.556,43	0,0	0,0	
107	14727	Döberitz	Bammer Weg 2	989,00	8,4	8,4	
108	17367	Eggesin	Bahnhofstraße 13	1.167,00	0,0	0,0	

Istmiete 30.09.2022 EUR/m²	Miete/Jahr EUR	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022 Jahre	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021 Jahre	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022 EUR	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021 EUR
4,19	204.325,68	2,3	3,3	2.930.000	3.030.000
5,11	519.999,96	1,3	2,3	8.700.000	7.600.000
6,90	293.228,40	2,8	3,7	4.220.000	4.220.000
4,58	1.907.241,76	3,9	4,8	29.200.000	28.900.000
5,41	2.502.873,72	1,5	2,5	27.300.000	25.900.000
6,78	1.073.551,08	2,0	2,5	13.800.000	14.500.000
8,33	144.888,36	1,0	2,0	2.130.000	2.230.000
6,13	103.513,32	4,0	5,5	1.510.000	1.340.000
3,99	138.353,88	2,6	3,6	1.900.000	1.740.000
3,03	193.348,80	4,8	5,8	2.550.000	2.160.000
2,70	106.858,08	4,8	0,7	1.540.000	1.370.000
3,69	127.344,00	2,6	3,6	1.680.000	1.620.000
5,49	530.937,00	3,6	4,6	8.000.000	7.500.000
5,44	787.223,64	3,5	4,5	8.100.000	7.700.000
10,76	144.779,40	1,3	2,3	1.890.000	1.730.000
5,88	450.185,04	3,5	3,0	7.300.000	6.500.000
8,22	102.240,00	3,0	1,0	1.560.000	1.360.000
9,80	199.831,08	1,3	2,3	3.060.000	3.090.000
10,94	151.955,52	5,2	6,1	2.660.000	2.520.000
8,07	136.874,40	10,0	11,0	1.440.000	1.320.000
4,56	265.500,00	2,2	3,2	3.840.000	3.640.000
4,86	339.185,64	2,5	2,3	3.710.000	3.540.000
7,53	610.493,52	5,4	5,9	7.600.000	7.300.000
6,86	492.655,50	3,7	6,2	5.300.000	6.000.000
4,16	489.258,00	5,5	6,5	7.900.000	7.300.000
11,36	389.322,00	3,7	1,7	9.000.000	9.000.000
4,50	113.509,44	6,1	7,1	1.200.000	1.170.000
8,12	263.289,72	5,8	6,8	4.240.000	4.170.000
11,03	150.583,44	3,6	4,1	2.250.000	2.200.000
7,77	932.598,72	5,2	5,7	13.200.000	12.600.000
7,01	93.000,00	4,6	5,6	1.510.000	1.470.000
6,55	563.160,36	1,7	2,7	6.800.000	6.600.000
8,12	328.041,12	6,1	6,2	4.900.000	4.750.000
8,96	96.821,16	3,1	4,1	1.460.000	1.410.000
8,09	151.185,96	5,1	6,1	2.450.000	2.260.000
4,97	54.000,00	unbefristet	unbefristet	312.000	318.000
8,99	125.895,96	4,9	5,9	2.070.000	1.920.000





				Mietfläche	Leerstand 30.09.2022	Leerstand 30.09.2021	
Ort		Straße		m²	%	%	
109	19386	Lübz	Werderstraße 21b	1.692,00	0,0	0,0	
110	41515	Grevenbroich II – Montanushof	Ostwall 31	27.753,94	22,1	21,5	
111	15517	Fürstenwalde	Juri-Gagarin-Straße 43	1.449,77	0,0	0,0	
112	09122	Chemnitz – Vita-Center	Wladimir-Sagorski-Straße 20, 22, 24	39.693,38	19,3	18,8	
113	39291	Möser	Rosenweg / Krokusweg 14	1.149,00	0,0	0,0	
114	63846	Laufach	Hauptstraße 34	915,17	0,0	0,0	
115	04741	Roßwein	Haßlauer Straße 1	2.892,00	0,0	0,0	
116	07552	Gera	Thüringer Straße 26	21.123,25	21,0	17,2	
117	14772	Brandenburg an der Havel	Upstallstraße 3	7.931,00	0,0	0,0	
118	48599	Gronau	Maybachstraße 2	9.349,82	0,0	0,0	
119	57223	Kreuztal	Siegener Straße 210	8.962,00	0,0	0,0	
120	39418	Staßfurt I	Förderstedter Straße 7	6.193,00	0,0	0,0	
121	38302	Wolfenbüttel	Schweigerstraße 13	9.245,00	0,0	0,0	
122	06712	Zeitz	Weißenfeler Straße 120	7.200,00	0,0	0,0	
123	39307	Genthin	Altmärkerstraße 5	1.279,70	22,4	18,2	
124	54344	Trier	Am Kenner Haus 20	11.635,89	100,0	0,0	
125	33442	Herzebrock-Clarholz	Clarholzer Straße 53	977,00	99,9	100,0	
126	04668	Grimma	Gerichtswiesen 39	15.679,85	14,9	12,4	
127	14621	Schönwalde-Glien	Alter Wansdorfer Weg 2	1.089,00	0,0	0,0	
128	15890	Eisenhüttenstadt III	Nordpassage 1	29.807,49	28,4	32,3	
129	93466	Chamerau	In der Grube 2	1.256,00	0,0	0,0	
130	93167	Falkenstein	Regensburger Straße 12	1.328,00	0,0	0,0	
131	94538	Fürstenstein	Vilshofener Straße 13	1.245,00	0,0	0,0	
132	85049	Ingolstadt	Krumenauerstraße 58	1.398,00	0,0	0,0	
133	93462	Lam	Arberstraße 74	975,00	0,0	0,0	
134	92431	Neunburg vorm Wald	Amberger Straße 14	1.255,00	0,0	0,0	
135	94060	Pocking	Marktplatz 5b	686,00	0,0	0,0	
136	94269	Rinchnach	Herrnmühle 2	1.195,00	0,0	0,0	
137	94161	Ruderting	Passauer Straße 26b	3.115,94	0,0	0,0	
138	94121	Salzweg	Bayerwaldstraße 1a	1.240,00	0,0	0,0	
139	94508	Schöllnach	Gewerbepark Leutzing 2	1.162,00	0,0	0,0	
140	09465	Sehmatal (Neudorf)	Crottendorfer Straße 3	1.093,00	0,0	0,0	
141	94518	Spiegelau	Konrad-Wilsdorf-Straße 1a	1.583,50	0,0	0,0	
142	94107	Untergriesbach	Kreuzwiesenweg 1	1.414,00	0,0	0,0	
143	94234	Viechtach	Mönchshofstraße 60	1.104,00	100,0	0,0	
144	93192	Wald (Rossbach)	Bahnhofstraße 3	1.539,00	0,0	0,0	

Istmiete 30.09.2022	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021
EUR/m ²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
7,21	146.388,00	17,0	4,5	2.360.000	2.300.000
8,61	2.231.947,80	5,5	6,3	25.400.000	26.000.000
6,83	118.800,00	3,8	4,4	1.190.000	1.160.000
6,79	2.611.879,04	5,7	6,2	32.500.000	35.000.000
4,36	60.099,96	2,7	3,0	560.000	510.000
9,35	102.645,60	1,8	2,8	1.010.000	920.000
3,36	116.649,60	5,1	5,6	1.610.000	1.600.000
12,25	2.452.844,64	3,4	4,4	30.400.000	29.200.000
6,39	607.991,76	9,3	10,3	9.700.000	10.000.000
6,97	782.373,00	9,3	10,3	12.900.000	12.900.000
7,57	814.100,52	9,3	10,3	14.500.000	13.600.000
5,75	427.411,32	9,3	10,3	7.600.000	6.800.000
8,09	897.022,92	9,3	10,3	16.000.000	14.700.000
5,72	493.812,24	9,3	10,3	8.400.000	7.400.000
5,62	66.919,20	3,3	4,2	990.000	910.000
0,00	7.476,00	unbefristet	0,3	10.900.000	12.000.000
33,33	400,00	unbefristet	0,6	930.000	680.000
9,11	1.458.394,88	6,9	6,7	19.300.000	15.000.000
10,56	137.998,08	2,0	3,0	2.230.000	2.210.000
8,37	2.144.195,12	4,3	4,7	28.200.000	29.300.000
5,03	75.817,44	1,0	1,0	720.000	640.000
9,04	144.036,72	1,7	2,7	2.030.000	1.980.000
6,25	93.432,60	3,1	4,1	1.310.000	1.290.000
6,06	101.682,48	4,7	5,7	1.560.000	1.200.000
6,03	70.547,40	3,5	4,5	510.000	510.000
6,02	90.675,60	2,7	3,7	1.170.000	1.180.000
7,81	64.308,84	3,1	4,1	850.000	800.000
5,71	81.856,08	3,1	4,1	580.000	590.000
6,22	232.414,20	1,6	1,7	3.330.000	2.820.000
5,34	79.440,24	3,1	4,1	800.000	800.000
6,20	86.405,52	2,7	3,7	1.280.000	1.220.000
6,40	83.951,40	1,8	2,8	1.190.000	1.150.000
11,05	210.000,00	14,1	unbefristet	4.200.000	2.210.000
2,48	42.000,00	unbefristet	unbefristet	398.000	404.000
0,00	-	N/A	0,7	483.000	680.000
6,00	110.764,20	1,0	1,0	1.460.000	1.340.000





				Mietfläche	Leerstand 30.09.2022	Leerstand 30.09.2021	
Ort		Straße		m²	%	%	
145	94110	Wegscheid	Passauer Straße 78	1.546,00	0,0	0,0	
146	94575	Windorf (Hidring)	Turmstraße 2a	922,00	0,0	0,0	
147	39261	Zerbst	Heidetorplatz 8-28	2.658,33	4,5	4,5	
148	39576	Stendal III	Gneisenastraße 2a-e	19.636,29	14,3	18,4	
149	08261	Schöneck	Oelsnitzer Straße 6	1.386,00	0,0	0,0	
150	19370	Parchim	Ludwigsluster Straße 29, 33	12.950,77	13,9	9,0	
151	29559	Wrestedt	Bahnhofstraße 65	1.087,00	0,0	0,0	
152	61267	Neu-Anspach	Hans-Böckler-Straße 9	5.740,07	5,2	5,2	
153	23879	Mölln	Wasserkrüger Weg 127a / b	5.126,03	8,9	10,0	
154	07366	Blankenstein	Selbitzplatz / Hauptstraße 17	1.356,00	0,0	0,0	
155	01705	Freital	Wilsdruffer Straße 122-126	1.700,66	0,0	0,0	
156	02763	Zittau	Äußere Weberstraße 89-91	24.971,89	30,9	30,7	
157	37154	Northeim – CityCenter	Grafenhof 3-5	19.249,41	15,9	4,4	
158	15234	Frankfurt (Oder) – Spitzkrug Multi Center	Spitzkrugring 1	24.413,14	5,6	3,1	
159	66125	Dudweiler	Am Markt 1	10.226,27	23,4	19,7	
160	04603	Nobitz	Altenburger Straße 29	20.258,83	12,3		
161	66578	Schiffweiler	Kreisstraße 29	2.806,00	10,0		
162	08324	Bockau	Uferstraße 11	741,00	0,0		
163	09623	Frauenstein	Teplitzer Straße 40	992,20	0,0		
164	56477	Rennerod	Gewerbestraße 8	1.429,00	0,0		
165	09599	Freiberg II	Meißner Ring 2b	1.770,00	0,0		
166	44575	Castrop-Rauxel	Widumer Tor 1	13.689,92	6,6		
167	37197	Hattorf	Rotenbergstraße 27	995,95	0,0		
168	55765	Birkenfeld	Wasserschieder Straße 40 / Maiwiese 25	4.665,02	4,2		
169	06846	Dessau-Roßlau	Hauptstraße 150	1.480,40	14,1		
170	99867	Gotha	Reinhardsbrunner Straße 111	1.005,00	0,0		
171	58540	Meinerzhagen	Lindenstraße 16-18	4.041,65	2,8		
172	07646	Stadtfroda	Heinrich-Heine-Straße 14	2.018,52	4,4		
173	19249	Lübtheen	Grüner Weg 1	2.163,00	18,6		
Renditeliegenschaften, die zum Verkauf gehalten werden							
174	09126	Chemnitz	Zschopauer Straße 273	6.493,50	0,0	0,0	
175	85298	Scheyern	Fernhagener Straße 1-3	949,00	100,0	0,0	

Istmiete 30.09.2022	Miete/Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021
EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
5,08	94.327,68	1,0	1,0	1.240.000	1.140.000
5,34	59.053,32	3,1	4,1	730.000	700.000
7,49	228.102,00	3,4	3,6	3.370.000	3.070.000
4,84	977.172,00	7,0	8,1	11.900.000	11.500.000
5,38	89.420,64	1,4	2,4	910.000	940.000
6,29	841.695,52	4,6	6,1	12.000.000	11.500.000
9,06	118.238,64	3,8	4,8	1.790.000	1.710.000
8,55	557.898,72	2,9	3,5	7.800.000	7.500.000
6,56	367.671,12	3,5	3,4	4.510.000	4.590.000
7,27	118.371,00	4,3	5,3	1.830.000	1.720.000
9,16	187.002,00	3,7	2,7	1.790.000	1.600.000
4,03	834.504,96	3,3	4,2	10.200.000	9.800.000
10,24	1.989.880,80	5,6	5,6	26.300.000	28.200.000
12,18	3.367.896,36	5,5	5,7	43.100.000	45.800.000
6,43	604.515,24	4,3	2,2	6.500.000	6.200.000
3,38	719.651,28	3,5		7.500.000	
7,14	216.529,68	9,1		2.960.000	
4,05	36.000,00	1,2		440.000	
8,08	96.233,40	12,3		1.750.000	
3,55	60.800,00	4,4		800.000	
2,63	55.813,08	0,7		530.000	
9,77	1.499.390,04	6,1		21.400.000	
5,91	70.680,00	1,2		860.000	
7,32	392.293,26	5,8		4.750.000	
5,67	86.496,00	2,4		950.000	
9,87	119.028,00	1,3		1.330.000	
6,57	309.586,80	4,3		3.830.000	
5,27	121.988,28	3,5		1.330.000	
8,75	184.773,96	1,5		1.980.000	
6,16	479.952,48	9,3	10,3	8.850.000	7.700.000
0,00	-	N/A	0,7		1.180.000

Ort	Straße	Mietfläche m²	Leerstand 30.09.2022 %	Leerstand 30.09.2021 %
Renditeliegenschaften, die während des Geschäftsjahres veräußert wurden				
24534	Neumünster	Rendsburger Straße 16		0,0
17373	Ueckermünde	Chausseestraße 41-43		0,0
25361	Krempe	Neuenbrooker Straße 37		0,0
18292	Krakow am See	Bahnhofplatz 3		6,8
29303	Bergen	Harburger Straße 30		0,0
45739	Oer-Erkenschwick	Berliner Platz 14		0,0
58239	Schwerte	Hagener Straße 51		0,0
02906	Niesky II	Rothenburger Straße 23		0,0
38667	Bad Harzburg	Landstraße 33		0,0
93176	Beratzhausen	Stauferstraße 7		100,0
93083	Obertraubling	Edekastraße 5		100,0
18182	Rövershagen	Rosengrund 1-2		0,0
Gesamtsumme		1.048.311,99	11,7	10,7
Erworbene Renditeliegenschaften mit Nutzen- und Lastenwechsel nach dem 30.09.2022				
35102	Lohra	Konrad-Gaul-Straße 5	2.396,00	0,0
66806	Ensdorf	Provinzialstraße 106	1.158,00	6,0
01744	Schmiedeberg	Schmiedeberger Markt 1-4	1.168,72	0,0
08344	Grünhain-Beierfeld	August-Bebel-Straße 172 / 172a	1.432,00	0,0
06869	Coswig	Schwarzer Weg 7	1.000,00	0,0
06901	Kemberg	Leipziger Straße 82	1.673,00	0,0
06366	Köthen II	Am Wasserturm 51	1.182,00	0,0
09526	Olbernhau	Thomas-Mann-Straße 2 / 6	2.469,50	5,7
03044	Cottbus	Sielower Chaussee 38	30.430,73	3,6
39418	Staßfurt II	Neundorfer Straße 35	1.048,00	0,0
06721	Osterfeld	Schwarzer Weg 9	1.000,00	0,0
98528	Suhl	Zellaer Straße 48	1.379,84	0,0
Gesamtsumme pro forma		1.087.207,28	11,4	

	Istmiete 30.09.2022	Miete/ Jahr	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2022	Durchschnittliche Restmietlaufzeit 30.09.2021	Beizulegender Zeitwert 30.09.2022	Beizulegender Zeitwert 30.09.2021
	EUR/m²	EUR	Jahre	Jahre	EUR	EUR
				5,3		3.140.000
				2,3		1.610.000
				8,8		2.871.400
				9,4		6.787.850
				8,4		8.274.200
				8,5		22.680.000
				4,3		1.550.000
				11,7		2.270.800
				6,3		6.348.350
				N/A		700.000
				N/A		1.060.000
				4,4		2.930.000
	6,60	73.249.497,76	5,2	5,5	1.041.369.000	1.004.966.300
	8,11	233.121,60	4,7			
	3,08	40.200,00	4,5			
	7,04	98.718,00	2,4			
	4,86	83.520,96	2,8			
	4,90	58.800,00	4,8			
	9,49	190.608,36	4,8			
	11,05	156.714,12	1,5			
	7,33	204.810,00	5,8			
	7,96	2.801.866,80	7,2			
	9,74	122.531,76	2,4			
	9,13	109.554,84	4,5			
	3,25	53.848,68	0,8			
	6,65	76.923.840,40	5,2			

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

8. Kennzahlen nach EPRA

Die European Public Real Estate Association EPRA

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

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum dritten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das Geschäftsjahr 2021/2022 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

EPRA Earnings

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Periodenergebnis	60.386,7	91.373,2
– Bewertungsergebnis	–28.438,2	–57.760,9
– Veräußerungsergebnis	–1.741,7	–580,0
EPRA Earnings	30.206,8	33.032,3
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,86	0,94

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

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

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	1.050.709,1	1.014.167,9
+ Transaktionskosten	62.262,1	61.998,7
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	1.112.971,2	1.076.166,7
Annualisierte Mieterlöse	73.249,5	72.939,7
– nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	–14.649,9	–14.587,9
Annualisierte Nettomieterlöse	58.599,6	58.351,8
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomiettrträge	58.599,6	58.351,8
EPRA-Nettoanfangsrendite, %	5,3	5,4
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite, %	5,3	5,4

EPRA-Kostenquote

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	26.336,4	22.087,7
+ Personalaufwendungen	1.049,5	1.222,4
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.747,6	1.874,5
– Sonstige betriebliche Erträge	–2.786,4	–330,0
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	26.347,0	24.854,6
– direkte Leerstandskosten	–3.053,0	–2.360,7
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	23.294,0	22.493,9
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	73.734,8	69.112,1
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	35,7	36,0
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	31,6	32,5

EPRA-Leerstandsquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandsquote den wirtschaftlichen Leerstand, basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur um die Potenzialmiete der Leerstandsflächen erhöhten Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag, wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerbers CBRE GmbH, Berlin. Der Anstieg der EPRA-Leer-

standsquote im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem seit 1. Januar 2022 bestehenden Leerstand des ehemaligen real-Markts in Kenn.

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	4.905,0	3.725,6
Geschätzte Portfoliomiete	77.520,8	76.665,3
EPRA-Leerstandsquote, %	6,3	4,9

EPRA Net Asset Value (NAV)

Der EPRA NAV ist gemäß den Vorgaben der EPRA in drei unterschiedlichen Ausprägungen offenzulegen:

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): Im Wesentlichen Darstellung des Rekonstruktionswerts des Immobilienportfolios einschließlich Transaktionskosten;
- EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA): Immaterielle Vermögenswerte einschließlich eines potenziellen Goodwills werden aus der Betrachtung exkludiert;
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV): Eine Veräußerung des Immobilienportfolios wird unterstellt und damit grundsätzlich auch eine Zeitwertbewertung entstehender latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt. Aufgrund der Ertragsteuerbefreiung von REITs entfällt die Betrachtung latenter Steuern bei der DKR.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der DKR unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibungen, zu ermitteln. Die DKR sieht den „EPRA NTA“ als maßgebliche Kennzahl an.

TEUR	30.09.2022			30.09.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV ¹
IFRS Eigenkapital	514.299,6	514.299,6	514.299,6	467.975,3	467.975,3	467.975,3
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.609,3	36.609,3	36.609,3	36.457,7	36.457,7	36.457,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	-15.693,7	0,0	0,0	847,0
Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer)	89.310,3	0,0	0,0	86.204,3	0,0	0,0
EPRA NAV	640.219,2	550.908,9	535.215,2	590.637,3	504.433,0	505.280,0
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	50.195,4	50.195,4	50.195,4	49.957,3	49.957,3	49.957,3
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	12,75	10,98	10,66	11,82	10,10	10,11

¹ Berechnung angepasst.

9. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Periodenergebnis (unverwässert)	60.386,7	91.373,2
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	-28.438,2	-57.760,9
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	-1.741,7	-580,0
Headline Earnings (unverwässert)	30.206,8	33.032,3
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	626,6	624,1
Headline Earnings (verwässert)	30.833,5	33.656,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.039,4	14.801,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.195,4	49.957,3
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,86	0,94
verwässert	0,61	0,67



Foto: Fachmarktzentrum
Wasserschieder Straße 40/Maiwiese 25, 55765 Birkenfeld

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2021/2022
Deutsche Konsum REIT-AG

1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG	56
1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur	56
1.2. Steuerungssystem	57
1.3. Forschung und Entwicklung	57
2. Wirtschaftsbericht	58
2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	58
2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	59
2.3. Geschäftsverlauf	61
2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	63
3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	69
3.1. Chancen- und Risikobericht	69
3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken	70

3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken	72
3.1.3. Immobilienspezifische Risiken	76
3.2. Prognosebericht	79
4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	80
5. Übernahmerelevante Angaben nach § 289a HGB	81
6. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	83

Foto: Nahversorgungszentrum
Hauptstraße 150, 06846 Dessau-Roßlau



PENNY Kühnauer Ecke

Erstmal zu Penny.
th Willkommen!
g - Samstag
00 - 20:00
PENNY.



Erstmal
zu Penny

Erstmal zu Penny

PENNY

Erstmal zu Penny

1. Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1. Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“) ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandhalter. Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen den Erwerb, die Vermietung und die Bewirtschaftung inländischer Einzelhandelsimmobilien in mittleren und regionalen Zentren Deutschlands in funktionierenden Mikrolagen. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf einzelner Objekte geprüft und gegebenenfalls durchgeführt.

Das Listing der DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) erfolgte am 15. Dezember 2015. Seitdem ist die Aktie an allen gängigen Börsen handelbar und seit dem 3. März 2017 im Prime Standard der Deutsche Börse AG notiert. Darüber hinaus notiert die Aktie seit dem 8. März 2021 im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburgur Börse („JSE“) in Südafrika. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene ertragsteuerbefreit.

Der Investitionsfokus der DKR liegt auf Zentren und Ballungsräumen abseits großer Metropolen, da sich hier durch geringeren Wettbewerb und niedrigere Ankaufspreise höhere Anfangsrenditen bei einem gleichzeitig überschaubaren Investitionsrisiko erzielen lassen. Die DKR agiert dabei als professioneller Investor in einer Nische, da das Investitionsvolumen je Objekt in der Regel bis zu EUR 25 Mio. beträgt und somit für Privatinvestoren meistens zu hoch, gleichzeitig jedoch für Institutionelle Investoren zu gering ist. Die wesentlichen Mieteinnahmen werden zudem durch große deutsche Lebensmitteleinzelhandelskonzerne erzielt, die als relativ nichtzyklisch und somit konjunkturreisistent eingeschätzt werden.

Ziel der DKR ist es, durch die weitere Akquisition funktionierender Einzelhandelsstandorte mit hohen Anfangsrenditen ein leistungsfähiges Immobilienportfolio aufzubauen, das regelmäßig eine attraktive Dividendenausschüttung gewährleistet. Weiterhin wird durch strategisches Asset- und Portfoliomanagement sowie gezielte und wertschöpfende Investitionen in den Immobilienbestand die Grundlage für Leerstandsreduzierungen und Mietvertragsverlängerungen gelegt, woraufhin die Immobilien Wertzuwächse verzeichnen können. Insofern werden auch bewusst entwicklungsfähige Objekte mit höherem Leerstand und kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten angekauft, da die DKR hier Wertschöpfungsmöglichkeiten ausnutzen kann.

Zum 30. September 2022 umfasst das bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 175 Einzelhandelsimmobilien mit einer Vermietungsfläche von mehr als einer Million m² und einem Buchwert von EUR 1,051 Mrd.

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

Größter Aktionär der DKR ist derzeit die Obotritia Capital KGaA („Obocap“) mit ihrem persönlich haftenden Gesellschafter Rolf Elgeti, die zusammen mit ihren Tochterunternehmen derzeit rund 27,94% der Aktien hält. Die DKR nutzt die Geschäftsräume und die IT-Infrastruktur sowie teilweise das Personal der Obocap, welches anteilig über eine Konzernumlage an die Gesellschaft weiterbelastet wird. Die DKR ist nach § 312 AktG für den Zeitraum als Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA zur Aufstellung eines Abhängigkeitsberichtes verpflichtet.

1.2. Steuerungssystem

Die Steuerung der DKR erfolgt im Wesentlichen anhand der finanziellen Kennziffer FFO (funds from operations). Weitere wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren sind der Net-LTV (loan to value), der EPRA NTA per share¹ (EPRA net tangible assets), die Anfangsrendite und der aFFO (adjusted funds from operations) sowie die Quote der laufenden Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zu den Mieterlösen.

Nichtfinanzielle Steuerungsgrößen der DKR sind Leerstandsquoten sowie die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (weighted average lease term – WALT) sowohl auf Einzelobjektebene als auch auf Gesamtportfolioebene. Durch den dem Geschäftsmodell entsprechenden Zukauf von Objekten mit höherem Leerstand und geringen Mietvertragsrestlaufzeiten sind diese nichtfinanziellen Kennziffern deutlichen Schwankungen unterworfen.

Weiterhin verfügt die DKR über Planungsinstrumente wie einer Unternehmensplanung sowie einer rollierenden Liquiditätsplanung, die zur Steuerung der operativen Geschäftsentwicklung genutzt werden.

1.3. Forschung und Entwicklung

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

¹ Im Vorjahr wurde anstelle des EPRA NTA der EPRA NAV als Steuerungsgröße genutzt. Als wesentlicher Unterschied erfolgt im Rahmen des EPRA NTA eine Betrachtung auf voll verwässerter Basis – im Falle der DKR also unter Einbeziehung des Effekts aus der Wandlung der Wandelanleihen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Mit dem Krieg in der Ukraine haben sich laut eines im März 2022 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) neue Belastungen für die Weltkonjunktur ergeben. Zur steigenden Inflation kämen nun höhere Rohstoffpreise, Lieferengpässe sowie weitere Auswirkungen der verhängten Sanktionen hinzu. Hingegen werde die Coronapandemie laut IfW die Weltwirtschaft in immer geringerem Maße beeinträchtigen.² In seiner Herbststudie vom September 2022 stellte das IfW erneut fest, dass sich aus den seit dem Frühjahr bestehenden Gründen die Aussichten für die Weltkonjunktur ebenfalls weiterhin eingetrübt haben.³

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist die konjunkturelle Entwicklung auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen gewesen. Die deutsche Wirtschaft habe sich nach dem Einbruch im Vorjahr zwar erholen können, die Wirtschaftsleistung habe aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht.⁴ Laut Destatis habe sich die deutsche Wirtschaft trotz der schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den ersten beiden Quartalen 2022 behauptet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sei im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem ersten Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,1 % gestiegen und habe damit das Vorkrisenniveau des vierten Quartals 2019 erreicht. Im ersten Quartal 2022 war die deutsche Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal um 0,8 % gewachsen.⁵

Der Krieg in der Ukraine belaste die deutsche Konjunktur laut IfW vor allem über Unsicherheiten bei der Rohstoffverfügbarkeit. Hinzu kämen neue Lieferengpässe und schwindende Absatzmöglichkeiten. Zudem würden die hohen Rohstoffpreise die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen verringern und damit den privaten Konsum dämpfen. All dies treffe die Wirtschaft in einer Phase, in der die dämpfenden Einflüsse der Pandemie nachgelassen hätten und die auf eine kräftige Erholung angelegt gewesen wäre. Im Frühjahr ging das IfW noch davon aus, dass die starken Auftriebskräfte – hohe aufgestaute Kaufkraft bei den privaten Haushalten und dicke Auftragspolster der Industrie – die Schockwellen aus dem Krieg in der Ukraine abfedern würden.⁶ Im Herbst hingegen bescheinigte das Institut der deutschen Wirtschaft einen Abwärtssog. Auch durch Preissprünge bei Strom und Gas werde sich die Kaufkraft der privaten Haushalte spürbar verringern und zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben führen. Hinzu kämen die weltweit eingetrübten wirtschaftlichen Aussichten, welche Exporte und Investitionstätigkeiten dämpften. Im Ergebnis werde die deutsche Wirtschaft in eine Rezession abgleiten, in einer Phase, in der sie sich gerade von den pandemiebedingten Rückschlägen erhole.⁷

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)⁸ stellten im September 2022 eine schwere Belastung der deutschen Wirtschaft durch die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten fest. Gemäß der Prognose der Institute werde das Bruttoinlandsprodukt daher zwar noch im Jahr 2022 um 1,4 % steigen, jedoch im Jahr

² Kieler Konjunkturberichte Nr. 87 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Weltwirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

³ Kieler Konjunkturberichte Nr. 93 (2022/Q3) vom 8. September 2022: Weltwirtschaft im Herbst 2022, Seite 3.

⁴ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 020 vom 14. Januar 2022.

⁵ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 357 vom 25. August 2022.

⁶ Kieler Konjunkturberichte Nr. 89 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

⁷ Kieler Konjunkturberichte Nr. 95 (2022/Q3) vom 8. September 2022: Deutsche Wirtschaft im Herbst 2022, Seite 3.

⁸ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

2023 um 0,4 % zurückgehen. Damit revidierten die Institute ihre im Frühjahr 2022 aufgestellte Prognose deutlich. Sie gehen auch von einer sich in den nächsten Monaten weiter erhöhenden Inflationsrate aus.⁹

Das Zinsniveau im Euroraum befand sich bis zum Sommer 2022 auf einem historischen Tiefstand.¹⁰ Da die Inflation im Zuge der sich stetig erhöhenden Energie- und Lebensmittelpreise stark angestiegen war, erhöhte die EZB im Laufe des Jahres 2022 den Hauptfinanzierungszinssatz bereits dreimal. Seit dem 28. Oktober 2022 liegt der Leitzins nun bei 2,00%.¹¹

Dies führt bei Immobilienunternehmen, die sich naturgemäß zu einem erheblichen Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, zu potenziell stark steigenden Zinskosten bei der Finanzierung neuer Ankäufe und der Refinanzierung des Immobilienbestandes. Möglicherweise können die Zinskosten nicht mehr vollständig durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

Die Deutsche Konsum REIT-AG sieht sich davon jedoch nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft den Anstieg des Zinsniveaus durch korrespondierende Erhöhungen der Bestandsmieten (84 % der Mieterlöse der DKR sind inflationsindexiert) weitestgehend kompensieren kann. Im Bestandsportfolio können sich die gestiegenen Zinsen negativ auf die Immobilienbewertung auswirken. Umgekehrt führt der Trend steigender Zinsen zu rückläufigen Marktpreisen, sodass die DKR wieder zu günstigen Konditionen neue Objekte erwerben kann.

2.2. Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp EUR 112 Mrd. sei im Jahr 2021 laut der Hahn Gruppe ein neuer Umsatzrekord auf dem deutschen Investmentmarkt erzielt worden. Maßgeblichen Anteil an dieser herausragenden Entwicklung hätten zwei milliardenschwere Übernahmen im Segment der Wohnimmobilien gehabt.¹² Das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland habe hierbei laut Colliers bei EUR 60,1 Mrd. gelegen.¹³ Hiervon seien laut der Hahn Gruppe knapp EUR 9,7 Mrd. auf Einzelhandelsimmobilien (–21 % gegenüber 2020) entfallen. Maßgeblich für diesen Rückgang seien zum einen das Ausbleiben von großvolumigen Anteils- und Unternehmensübernahmen gewesen. Zum anderen habe das Interesse vieler Investoren das Angebot an zum Kauf verfügbarer Immobilien deutlich überstiegen.¹⁴

Fachmarktobjekte erreichten im Jahr 2021 laut der Hahn Gruppe mit EUR 5,8 Mrd. einen Anteil von 60 % am Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien. Besonders gefragt seien hierbei mit 37,0 % Fachmarktzentren, mit 24,2 % SB-Warenhäuser, mit 9,2 % Discounter und mit 8,3 % Nahversorgungszentren gewesen. Die Coronapandemie habe zu einem regelrechten „Run“ von Investoren auf Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Objekte geführt, so dass diese den höchsten Anteil am Gesamtinvestmentvolumen erreicht hätten.¹⁵ Fachmarktzentren und Supermärkte seien laut Hahn-Report die beherrschende Assetklasse im Retail-Investmentmarkt. Prägend für den deutschen Handelsimmobilien-Investmentmarkt seien die in den zurückliegenden zwei Jahren unter Beweis gestellte Resilienz der lebensmit-

⁹ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 29. September 2022..

¹⁰ Im März 2016 hatte die EZB den Leitzins auf 0,00 % gesenkt, <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>.

¹¹ <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 8. November 2022.

¹² Hahn Gruppe in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute: Retail Real Estate Report 2022/2023. 17. Ausgabe, Seite 84.

¹³ Pressemitteilung Colliers vom 6. Januar 2022.

¹⁴ Hahn Gruppe, ebd., Seite 88.

¹⁵ Hahn Gruppe, ebd., Seiten 93–95.

telgeankerten Objekttypen, die damit verbundenen sicheren Cashflows und die hohe Risikoaversität gegenüber anderen Assetklassen. Dies spiegle sich auch in den Investitionspräferenzen der Handelsimmobilien-Investoren, Banken sowie Finanzinstituten wider.¹⁶

Für den Zeitraum Januar bis September 2022 wurde laut einer Studie von Jones Lang LaSalle (JLL) im Investmentmarkt in Deutschland ein Transaktionsvolumen von insgesamt EUR 53,0 Mrd. verzeichnet (–13 % gegenüber 2021).¹⁷ Dies sei laut JLL angesichts der turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis.¹⁸ Dabei hätten Einzelhandelsimmobilien mit 14 % nach Büroimmobilien (37 %), Living (23 %) und Logistikimmobilien (14 %) den vierten Platz innerhalb dieser Anlageklasse belegt.¹⁹ Allein im dritten Quartal seien Immobilien im Volumen von fast EUR 17 Mrd. gehandelt worden und damit mehr als in den Monaten April bis Juni. Und auch die Anzahl der Transaktionen habe wieder zugenommen, so dass man maximal von einer allgemeinen Marktabkühlung sprechen könne.²⁰

Mit einem Investmentvolumen von gut EUR 7,7 Mrd. ordne sich laut BNP Paribas das Resultat des deutschen Retail-Investmentmarkts nach den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 in einem herausfordernden Marktumfeld gut 22 % über der Vorjahresbilanz und rund 7 % unter dem langjährigen Durchschnitt ein. Auf den Fachmarktsektor sei dabei ein Anteil von 43 % entfallen.²¹

Bereits im ersten Halbjahr 2022 stellte sich laut Hahn-Report die Gruppe der Fach- und Lebensmittelmärkte sowie der Nahversorgungs- und Fachmarktzentren erneut als volumenstärkstes Segment am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt dar. Auf dieses Segment sei ein Transaktionsvolumen von EUR 2,2 Mrd. und ein Anteil von 60 % entfallen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum habe sich das Transaktionsvolumen hierbei um EUR 622 Mio. oder 39 % erhöht.²²

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

¹⁶ Hahn Gruppe, ebd., Seite 127.

¹⁷ JLL, Investmentmarktüberblick. Research. Q3 2022, 18. Oktober 2022, Seiten 2, 4 und 8.

¹⁸ JLL, Investmentmarktüberblick. ebd., Seite 2.

¹⁹ JLL, Investmentmarktüberblick. ebd., Seite 8.

²⁰ JLL, Investmentmarktüberblick. ebd., Seite 2.

²¹ BNP Paribas, At a Glance Q3 2022: Retail-Investmentmarkt Deutschland, Seite 1.

²² Hahn Gruppe, ebd., Seite 96.

2.3. Geschäftsverlauf

Wachstum des Immobilienportfolios durch weitere Ankäufe und signifikante Bewertungsgewinne aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung

Im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt 14 erworbenen Einzelhandelsimmobilien mit Gesamtkaufpreisen von rund EUR 46,1 Mio. und einer Jahresmiete zum Zeitpunkt des Ankaufs von EUR 3,9 Mio. Zudem wurden im Berichtszeitraum Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 18,6 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind. Dem steht die Veräußerung von insgesamt zwölf Objekten gegenüber, deren Abgänge bis zum 30. September 2022 erfolgten.

Weiterhin erfolgte zum 30. September 2022 die jährliche Bewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Die DKR hatte zuvor bereits eine Bewertung ihres Portfolios zum Stichtag 30. Juni 2022 durchführen lassen. Aufgrund des starken Anstiegs des Zinsniveaus im Dreimonatszeitraum bis zum Bilanzstichtag 30. September 2022 war eine Aktualisierung der Bewertung notwendig. Im Vergleich zum 30. September 2021 ergab sich daraus ein Bewertungsgewinn von EUR 28,4 Mio. Wesentlicher Treiber der Immobilienaufwertungen sind die Mieterhöhungen durch Wertsicherungsvereinbarungen sowie die zunehmende Nachfrage von Investoren nach lebensmittelgeankerten Nahversorgungsimmobilien. Gegenläufig wirkte sich hingegen der starke Anstieg des Zinsniveaus gerade im dritten Kalenderquartal 2022 aus.

Insgesamt umfasst das am 30. September 2022 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR damit 175 Objekte mit einer Mietfläche von rund 1.048.000 m² und einem Bilanzwert von rund EUR 1,05 Mrd. Das Bestandsportfolio der DKR wird aktuell mit dem 14,2-fachen der Jahresmiete bewertet.

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurde der Erwerb von insgesamt 25 Objekten notariell beurkundet. Damit hat die DKR in der Berichtsperiode Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund

EUR 97,9 Mio. zu einer Anfangsrendite von durchschnittlich 8,2% akquiriert. Bei elf Objekten erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel nach dem Bilanzstichtag.

Dem steht die notarielle Beurkundung von acht Objektverkäufen zu einem Verkaufspreis von insgesamt EUR 38,2 Mio. gegenüber. Der Nutzen- und Lastenwechsel eines Verkaufsobjekts erfolgte dabei nach dem Bilanzstichtag.

Aufgrund des zum 31. Dezember 2021 ausgelaufenen Mietvertrags mit der umstrukturierten Warenhauskette Real am Standort Trier-Kenn ergab sich ab dem 1. Januar 2022 ein spürbarer Anstieg der Leerstandsquote sowie ein Rückgang der annualisierten Portfoliomiete um ca. EUR 1,9 Mio.

Keine spürbaren Auswirkungen der Coronapandemie im Geschäftsjahr 2021/2022 / anhaltend hohe Inflation führt zu Mietsteigerungen

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021/2022 war das öffentliche Leben in Teilen weiter durch die Auswirkungen der Coronapandemie eingeschränkt. Uneingeschränkt zugänglich waren jedoch systemrelevante Einzelhandelsgeschäfte, die der Versorgung der Bevölkerung dienen. Da Nahversorger und Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs den Großteil der Einzelhandelsmieter der DKR stellen, war die Gesellschaft von den Auswirkungen der Pandemie nur noch marginal betroffen.

Aufgrund der im Laufe der Berichtsperiode stark angestiegenen Inflationsraten in Deutschland greifen zunehmend mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen, die derzeit für etwa 84% der Mieterlöse der Gesellschaft gelten. Aufgrund solcher Inflationsklauseln konnte die DKR im Geschäftsjahr 2021/2022 Mieterhöhungen umsetzen, die zukünftig zu zusätzlichen Jahresmieten von etwa EUR 2,4 Mio. führen, was bezogen auf das Bestandsportfolio einer Steigerung von etwa 3,5% entspricht. Weitere Mieterhöhungen erwartet die Gesellschaft auch für die kommenden Quartale.

Fremdkapitalaufnahmen

Im Berichtszeitraum nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Volksbanken im Gesamtvolumen von EUR 54,5 Mio. mit Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,80 % p.a. auf, von denen EUR 1,9 Mio. zum Bilanzstichtag noch nicht ausbezahlt wurden. Diese Bankdarlehen wurden in erster Linie zur günstigen Refinanzierung bestehender Bankdarlehen genutzt, deren Zinsbindung zuvor ausgelaufen war.

Im November 2021 wurde die bestehende, unbesicherte Unternehmensanleihe 2021/2031 um EUR 30 Mio. auf EUR 50 Mio. aufgestockt, davon EUR 10 Mio. valuiert. Das noch nicht abgerufene Anleihevolumen steht grundsätzlich für attraktive Ankaufsoportunitäten auf Abruf zur Verfügung. Weiterhin wurden im Februar 2022 sowie im April 2022 mehrere Tranchen eines unbesicherten Schuld-scheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die dabei zugeflossenen Mittel wurden zur weiteren Wachstumsfinanzierung und zur Optimierung der Fremdkapitalstruktur genutzt.

Die Gesellschaft verhandelt derzeit weitere Darlehensaufnahmen zu attraktiven Konditionen bei verschiedenen Banken und Sparkassen und unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%.

Rating bestätigt

Das bestehende Scope-Rating wurde am 29. März 2022 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmte allen Beschlussvorlagen zu/Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,40 je Aktie

Am 10. März 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Dabei wurden alle Beschlussvor schläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020/2021 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet. Zusätzlich bestätigte die Hauptversammlung alle bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für zwei weitere Jahre im Amt.



2.4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG ist im Folgenden abgebildet:

Aktiva	30.09.2022	30.09.2021	Passiva	30.09.2022	30.09.2021
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	1.035.933	944.305	A. Eigenkapital	514.300	467.975
B. Kurzfristige Vermögenswerte	126.131	78.851	B. Langfristige Verbindlichkeiten	557.427	565.676
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	19.750	70.148	C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	107.795	59.262
			D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	2.292	390
Summe Aktiva	1.181.814	1.093.304	Summe Passiva	1.181.814	1.093.304

Durch das weitere Portfoliowachstum, die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen sowie die Aufwertung des Portfolios im Rahmen der turnusmäßigen Immobilienbewertung erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 88.510 auf TEUR 1.181.814 (30.09.2021: TEUR 1.093.304). Den wesentlichen Teil

des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. September 2022 mit TEUR 1.030.959 bilanziert werden (30.09.2021: TEUR 944.020). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 19.750 (30.09.2021: TEUR 70.148) zur Veräußerung gehalten.



Foto: Discounter
Konrad-Wilsdorf-Straße 1a, 94518 Spiegelau

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 46.325 auf TEUR 514.300 (30.09.2021: TEUR 467.975). Dies ergab sich aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von

TEUR 60.387. Eigenkapitalmindernd wirkte sich demgegenüber mit TEUR 14.062 die im März 2022 erfolgte Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2020/2021 aus.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. September 2022 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2022		30.09.2021	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	514.300	514.300	467.975	467.975
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	–	36.609	–	36.458
Kennzahlen, TEUR	514.300	550.909	467.975	504.433
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	–	15.039.447	–	14.801.326
Kennzahlen je Aktie, EUR	14,63	10,98	13,31	10,10

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 16.755 auf TEUR 418.044 erhöht (30.09.2021: TEUR 401.289). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bank- und unbesicherter Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 90.105,

denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde die Anleihe 2021/2031 um TEUR 10.000 aufgestockt. Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 27.358 auf TEUR 636.667 (30.09.2021: TEUR 609.309).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. September 2022 wie folgt dar:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.044	401.289
Wandelschuldverschreibungen	36.609	36.458
Unternehmensanleihen	182.013	171.562
Summe Verbindlichkeiten	636.667	609.309
abzüglich Flüssige Mittel	–4.827	–653
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	–2.072	–902
abzüglich Ausleihungen	–98.829	–59.523
abzüglich verzinslicher Anlagen	–5.764	–8.385
Nettoverschuldung	525.174	539.846
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.030.959	944.020
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	19.750	70.148
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.921	0
Summe Renditeigenschaften	1.055.630	1.014.168
Net-LTV	49,7 %	53,2 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	49.385	37.966
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.598	-92.304
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.387	54.782
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.174	444
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	653	209
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.827	653

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 49.385 (Vorjahr: TEUR 37.966). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -46.598 (Vorjahr: TEUR -92.304) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Auszahlungen für den Erwerb von Renditeliegenschaften von TEUR -72.250 (Vorjahr: TEUR -132.289), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 62.004 (Vorjahr: TEUR 3.300) entgegenstehen. Weiterhin ergaben sich Netto-Auszahlungen durch Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition in Höhe von TEUR -37.024 (Vorjahr: Netto-Einzahlungen im Volumen von TEUR 35.826).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 54.782) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von TEUR 90.105 (Vorjahr: TEUR 91.500) sowie die Einzahlungen aus der Aufstockung einer Unternehmensanleihe von TEUR 10.000 (Vorjahr: TEUR 20.000), denen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 71.066 (Vorjahr: TEUR 30.543) gegenüberstehen. Weiterhin sind hier Zinszahlungen in Höhe von TEUR 13.055 (Vorjahr: TEUR 11.458) sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 (Vorjahr: TEUR 14.062) abgebildet.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Geschäftsjahr 2021/2022 wie folgt entwickelt:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Mieterlöse	74.390	69.667
Vermietungsergebnis	47.444	45.835
Veräußerungsergebnis	1.742	580
Sonstige betriebliche Erträge	2.787	330
Bewertungsergebnis	28.438	57.761
Betriebliche Aufwendungen	-12.400	-6.589
EBIT	68.011	97.917
Finanzergebnis	-7.624	-6.544
EBT	60.387	91.373
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	60.387	91.373

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund des ankaufsbedingt vergrößerten Immobilienportfolios und durch inflationsbedingte Indexanpassungen der Mietverträge auf rund TEUR 74.390 (2020/2021: TEUR 69.667). Im Einklang damit stieg das Vermietungsergebnis um TEUR 1.609 auf TEUR 47.444 (2021/2022: 45.835) an. Damit sind proportional zum Wachstum der Mieten auch die Kosten der Objektbewirtschaftung angestiegen. Hingegen wirkte sich der seit dem 1. Januar 2022 bestehende Leerstand des ehemaligen Real-Marktes in Trier-Kenn mit einer Jahresmiete von rund EUR 1,9 Mio. erlösmindernd aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 2.787 (2020/2021: TEUR 330) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung. Weiterhin umfasst diese Position unter anderem erhaltene Versicherungsentschädigungen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. September 2022 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Wesentlicher Treiber der Immobilienaufwertungen sind die Mieterhöhungen durch Wertsicherungsvereinbarungen sowie die zunehmende Nachfrage von Investoren nach lebensmittelgeankerten Nahversorgungsimmobilien. Gegenläufig auf die Wertansätze wirkte sich hingegen der starke Anstieg des Zinsniveaus aus.

Die Erhöhung der betrieblichen Aufwendungen wurde durch höhere Wertminderungen auf Mietforderungen sowie durch erhöhte Wertberichtigungen auf kurzfristige Finanzmittelanlagen verursacht.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt spürbar gesunken und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 653 (2020/2021: TEUR 1.578). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein leichter Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 49. Während der Personalaufwand rückläufig war, sind die wiederkehrenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht angestiegen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Personalaufwendungen	-1.049	-1.222
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.749	-3.453
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	653	1.578
Bereinigte Verwaltungskosten	-3.145	-3.097
Mieterlöse	74.390	69.667
Verwaltungskostenquote	4,2 %	4,4 %

In Summe ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 29.906 auf TEUR 68.011 (2020/2021: TEUR 97.917), was im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum niedrigeren Bewertungsergebnis resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 14.086 (2020/2021: TEUR 12.684) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 573 (2020/2021: TEUR 555) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 6.463 (2020/2021: TEUR 6.140) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch die kurzfristig kündbare Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.080 auf TEUR -7.624 (2020/2021: TEUR -6.544).

Im Zusammenhang mit einer laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014–2017 durch die Finanzverwaltung wurden Steuerrückstellungen für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern gebildet, die für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2019 zu einem Steueraufwand von TEUR 3.657 (2020/2021: TEUR 0) führen könnten. Da die Gesellschaft von einer inhaltlich unrichtigen Rechtsauffassung der Finanzverwaltung ausgeht, wurde zeitgleich eine Forderung aus Ertragsteuererstattungsansprüchen in gleicher Höhe erfolgswirksam

gebildet, sodass sich in der Netto-Betrachtung kein Ergebniseffekt ergibt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Jahresüberschuss von TEUR 60.387 (2020/2021: TEUR 91.373), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Periodenergebnis	60.387	91.373
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	35	12
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-28.438	-57.761
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-1.742	-580
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	9.262	4.801
Bereinigung um Einmaleffekte	1.611	3.322
FFO	41.115	41.168
– Capex	-18.569	-18.566
aFFO	22.546	22.602

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen und kurzfristigen Finanzmittelanlagen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im Geschäftsjahr 2021/2022 waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien und Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung bestehender Darlehen.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Grimma, Angermünde, Stralsund, Hohenmölsen, Ueckermünde und Greifswald durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 1,17 (2020/2021: EUR 1,17) sowie ein aFFO von EUR 0,64 je Aktie (2020/2021: EUR 0,64).

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage und zum Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021/2022 verlief zwiespältig: Einerseits verlief die operative Geschäftsentwicklung äußerst stark. So konnte das Immobilienportfolio durch weitere Ankäufe kontinuierlich wachsen und gleichzeitig wurden durch Verkäufe attraktive Veräußerungsgewinne realisiert. Zudem konnte die DKR aufgrund von Wertsicherungsklauseln im aktuellen Inflationsumfeld erstmals deutliche Mieterhöhungen erzielen. Dies bestätigt die Resilienz und Attraktivität dieser Assetklasse für Investoren. Als Folge konnte im Jahresvergleich eine spürbare Aufwertung des Immobilienportfolios durch den Gutachter erzielt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 wurden insgesamt Mieterlöse von EUR 74,3 Mio. erzielt, wodurch die im Vorjahr getroffene Prognose (EUR 70 Mio. bis EUR 74 Mio.) sogar leicht übertroffen wurde. Zudem wurde die FFO-Prognose (EUR 40 Mio. bis EUR 44 Mio.) mit einem FFO von EUR 41,1 Mio. ebenfalls erreicht (Vorjahr: EUR 41,2 Mio.).

Auf der Finanzierungsseite konnten durch Darlehensprolongationen und Neufinanzierungen zum Teil noch sehr günstige Zinskonditionen für eine längere Zeit gesichert werden. Zum Ende des Geschäftsjahres ergaben sich für Neufinanzierungen, Prolongationen bestehender Kredite und bei variabel verzinslichen Darlehen bereits spürbare Zinsanstiege, die der derzeit noch niedrigen Durchschnittsverzinsung entgegenwirken. Der LTV lag zum Stichtag mit 49,7 % (Vorjahr 53,2 %) leicht unter dem Zielkorridor von rund 50 %.

Im Berichtszeitraum wurde ein HGB-Ergebnis von EUR 17,0 Mio. erzielt (Vorjahr EUR 14,1 Mio.). Das aktuell schwierige Gesamtumfeld wirkte sich negativ auf die Werthaltigkeit der Kurzfristanlagen flüssiger Mittel sowie auf die Wertansätze einzelner Immobilien aus, weshalb handelsrechtlich außerplanmäßige Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, die die hohen Überschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung und dem Verkauf von Objekten reduzierten. Auf dieser Basis ist der Vorstand gezwungen, seine ursprüngliche Dividendenplanung anzupassen und der Hauptversammlung einen Dividendenvorschlag von EUR 0,48 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,40 je Aktie) zu unterbreiten.

Weitere nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Leerstandsquote beträgt zum Bilanzstichtag für das gesamte Portfolio 11,7 % (30.09.2021: 10,7 %). Wesentlicher Treiber der Steigerung ist der seit 31.12.2021 bestehende Leerstand des Objekts in Trier-Kenn, zudem bestehen derzeit aufgrund von Revitalisierungen in einigen Gebäuden größere Leerstände. Die WALT des Portfolios beträgt zum Stichtag 5,2 Jahre (30.09.2021: 5,5 Jahre).

3. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem der DKR

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

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

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

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

		EUR Mio.			
Schadenshöhe	hoch	> 15,0	mittel	mittelhoch	hoch
	mittel	> 7,5 bis 15,0	mittelgering	mittel	mittelhoch
	gering	≤ 7,5	gering	mittelgering	mittel
			≤ 10%	> 10% bis 50%	> 50%
			gering	mittel	hoch
			Eintrittswahrscheinlichkeit		

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

3.1.1. Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken

a Politische, rechtliche und gesellschaftliche Risiken

Da die Geschäftstätigkeit der DKR durch rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Bau- und das Steuerrecht. Weiterhin können politische Veränderungen auch zu Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen füh-

ren und somit auch indirekte Auswirkungen auf die DKR haben.

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

Politische Initiativen zur Erreichung einer CO₂-neutralen Wirtschaft könnten die Gesellschaft zur stärkeren Orientierung ihrer Strategie an ESG-Kriterien bewegen, was gegebenenfalls negative Auswirkungen bei der Akquisition neuer Objekte und der Aufnahme von Fremdkapital nach sich ziehen kann oder verstärkte Investitionen in Bestandsobjekte erforderlich machen könnte.

b Konjunkturelle Risiken

Die DKR erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem Anstieg der Erwerbslosenzahl, zu einem negativen Einfluss auf das Miet- und Preisniveau führen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Dies kann sich regional auch unterschiedlich stark auswirken, so dass die DKR hier betroffen sein kann. Weiterhin kann die nationale Konjunktursituation auch erheblich von der internationalen Entwicklung abhängen.

c Branchenrisiken im Einzelhandelssektor

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

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

Der Vorstand schätzt diese Risiken nach wie vor als gering ein, da die deutsche Lebensmittelbranche weiterhin boomt und weiter expandiert, was sich konkret auch in der Verlängerung einer Vielzahl von Mietverträgen bei der DKR zeigt. Weiterhin sieht der Vorstand auf absehbare Zeit kein signifikantes Risiko für die Geschäftstätigkeit der DKR durch Onlinelieferservices, die derzeit weder profitabel noch ökologisch ausgereift sind. Zudem sind diese Services an den Hauptinvestitionsstandorten der DKR auf absehbare Zeit nicht vorhanden.

d Änderungen des Finanzierungsumfelds/Kapitalmarktes

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

Darüber hinaus könnten sich steigende Leitzinsen auch negativ auf die Objektbewertung auswirken und dazu führen, dass eine Abwertung des Immobilienportfolios erfolgt. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt haben, die Refinanzierung mit Eigen- sowie mit Fremdkapital erschweren und dazu führen, dass kreditvertraglich vereinbarte oder gesetzlich festgelegte Kennzahlen nicht länger eingehalten werden.

3.1.2. Unternehmensspezifische Risiken

e Risiken aufgrund der Nutzung der IT

Die DKR nutzt gängige und moderne IT-Anwendungen und wird hier durch ein externes Systemhaus betreut. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich ein Risiko von Totalausfällen sowohl bei der DKR als auch beim Dienstleister, was zu erheblichen Störungen im Geschäftsablauf führen könnte. Weiterhin besteht das Risiko von Angriffen auf die Systeme der DKR und somit dem Zugriff von Unberechtigten auf die Daten der Gesellschaft. Das unbefugte Erlangen von sensiblen Unternehmensdaten könnte zu einem Reputationsverlust führen. Darüber hinaus könnten finanzielle Schäden in Form von Ausgleichszahlungen zur Wiedererlangung der Daten auftreten.

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

Mit der verpflichtenden Anwendung der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurde den Unternehmen die Verantwortung zum Schutz von Userdaten übertragen. Damit einhergehend hat die DKR gespeicherte Daten vor Missbrauch zu schützen bzw. im Falle eines Missbrauchs eine unverzügliche Meldung an die Betroffenen durchzuführen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgelder bis zu 4 % des Jahresumsatzes. Die DKR hat hierfür rechtzeitig einen externen professionellen Datenschutzbeauftragten berufen, der diese Vorgänge überwacht und für Zweifelsfragen zur Verfügung steht.

f Personalrisiken

Aufgrund der schlanken Personal- und Verwaltungsstruktur der DKR besteht ein Risiko, dass qualifizierte, leistungsstarke und mit den unternehmensinternen Prozessen vertraute Mitar-

beiter und Wissensträger das Unternehmen verlassen und nicht in angemessener Zeit ersetzt werden können.

g Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere Ankaufsförderung sowie die Ertragslage der DKR auswirken könnte. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die DKR führen. Aufgrund der stärkeren Ausrichtung der Finanzwirtschaft hin zur bevorzugten Finanzierung umweltfreundlicher und ESG-konformer Geschäftsmodelle könnte die Aufnahme von weiterem Eigenkapital sowie die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen.

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

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

entsteht. Darüber hinaus kann auch ein Bruch von vereinbarten Kennziffern in Darlehensverträgen (Covenants) zu einer Sonderkündigung der darlehensgebenden Bank führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss aus der Darlehensrückführung verursachen.

Um Mietausfälle zu vermeiden, erfolgt im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig eine Prüfung der Bonität des potenziellen Mieters. Weiterhin wird den Liquiditätsrisiken durch umfangreiche Liquiditätsplanungsinstrumente begegnet, die sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich laufende Geschäftsvorgänge mit den Plandaten spiegeln. Es erfolgt ein regelmäßiges Liquiditätsreporting und ein Liquiditätsforecast an den Vorstand. Zudem wird im Rahmen eines Bankenreportings ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

Zinsrisiken bestehen hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die DKR für die Finanzierungen in Abhängigkeit von der Marktsituation und von der Beurteilung der Marktperspektiven regelmäßig 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.

Die auf fremde Währung lautenden Transaktionen können aufgrund sich ändernder Währungskurse negative Auswirkungen haben und zu steigenden Aufwendungen führen. Transaktionen in Fremdwährung finden jedoch nur in unwesentlichem Ausmaß statt.

Zudem bestehen Ausfallrisiken im Hinblick auf die im Rahmen der kurzfristigen Finanzmittel-disposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, wenn die Darlehensnehmer aus wirtschaftlichen Gründen den Kapaldienst nicht leisten. Diesem Risiko wirkt die DKR entgegen, indem zum einen nur Anlagen mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil getätigt werden und darüber hinaus ein laufendes Monitoring der bestehenden Anlagen erfolgt, um sich andeutenden Risiken entgegenzuwirken.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich der Prolongation eines zum 31.12.2022 auslaufenden Darlehens in Verhandlungen mit der finanzierenden Bank. Zum 30.09.2022 betrug das ausstehende Nominalvolumen dieser Finanzierung EUR 35,3 Mio. Die DKR geht davon aus, die Prolongation dieses besicherten Immobiliendarlehens im Dezember 2022 abschließen zu können. Sollte die Prolongation nicht zum Abschluss gebracht werden und die Rückzahlung des Darlehens anstehen, könnte sich ein kurzfristiger Liquiditätsengpass ergeben.

h Rechts- und Prozessrisiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DKR dem Risiko von Rechtsstreitigkeiten sowie (potenziellen) Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen ausgesetzt, ohne selbst Ansprüche gegen dritte Parteien geltend machen zu können.

Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig – mit Ausnahme des unter dem folgenden Abschnitt e) erwähnten Risikos – nicht.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen wie beispielsweise der Bekanntmachung offenlegungspflichtiger Vorgänge könnte zu Strafzahlungen führen und würde damit die Finanzlage nega-

tiv beeinflussen. Ferner könnten Gesetzesänderungen und Ergänzungen des regulatorischen Umfeldes die Aufwendungen zur Einhaltung dieser Bestimmungen erhöhen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Zweitlisting an der Johannesburger Börse (JSE). Daraus ergeben sich hohe organisatorische und informationelle Anforderungen, die zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Beschäftigung einer erfahrenen IR-Managerin begegnet.

i Steuerliche Risiken

Zur Wahrung der REIT-Eigenschaft hat die DKR den Regelungen des REIT-Gesetzes zu entsprechen. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an inländischen Immobilien-Kapitalgesellschaften,
- Ausschluss des Immobilienhandels,
- Begrenzung der Rücklagenbildung,
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung von 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses,
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte,
- Mindesteigenkapital von 45 % des unbeweglichen Vermögens.

Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DKR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.

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

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

Darüber hinaus können der Gesellschaft (Straf-)Zahlungen aus der Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen zudem gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Streubesitzquote von mindestens 15 % und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3 % der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis in der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnte in strittigen Einzelfällen zu einer nachteiligen Auslegung der Gesetzesanwendung führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Es besteht aktuell eine Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam:

Die DKR hat im Sommer 2022 einen vorläufigen Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam/ Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen erhalten. Nach Auffassung der Betriebsprüfer lag zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 des REIT-Gesetzes vor. Demnach bestehen Zweifel, ob die DKR den REIT-Status in 2016 oder in Folgejahren erlangt hat.

Hintergrund ist, dass die seinerzeitige Hauptgesellschafterin der DKR vor dem Börsenlisting Aktien an Dritte verkauft hat, um die nach dem REIT-Gesetz erforderliche Streubesitzquote von 25 % zu erreichen sowie den Anforderungen der Börse hinsichtlich des Streubesitzes zu entsprechen. Dadurch wurde das Listing der Gesellschaft Ende 2015 erreicht und der REIT-Status ab 2016 zuerkannt. Die Finanzverwaltung zweifelt nunmehr am wirtschaftli-

chen Übergang des Aktienverkaufs zur Erreichung der Mindeststreubesitzquote und wirft der DKR mit dem Verkauf der Aktien an Dritte einen Umgehungstatbestand zur Erreichung des REIT-Status vor.

Die DKR hat dagegen Widerspruch eingelegt und eine renommierte Großkanzlei mit einem Rechtsgutachten beauftragt. Dieses liegt seit Ende September 2022 vor und wirft erhebliche Zweifel an der verkürzten Rechtsauffassung der Betriebsprüfer auf. Selbst bei Zweifeln an der Erfüllung der Mindeststreubesitzquote zum Zeitpunkt des Börsengangs im Jahr 2015, für welches der REIT-Status nicht in Anspruch genommen worden ist, wurden zumindest seit 2016 sämtliche REIT-Voraussetzungen durchgehend erfüllt, wodurch die Gesellschaft den REIT-Status ab 2016 wirksam erlangt haben dürfte. Das Finanzamt Potsdam hat eine Anhörung und Verständigung in der Sache gegenüber der Gesellschaft verweigert und auf den weiteren Rechtsweg verwiesen. Daraufhin muss die Gesellschaft zunächst das Eingehen von Änderungssteuerbescheiden für die betroffenen Jahre 2016–2019 abwarten, die zunächst zu Steuerverbindlichkeiten von etwa 3,7 Mio. EUR führen dürften. Die DKR hat deshalb im aktuellen Jahresabschluss Steuerrückstellungen gebildet. Zeitgleich wurde ein gesonderter Steuer-rückerstattungsanspruch in gleicher Höhe aktiviert, da die Gesellschaft davon ausgeht, inhaltlich Recht zu bekommen.

Die DKR wird gegen zu erwartende Änderungssteuerbescheide alle Rechtsmittel einlegen und eine finanzgerichtliche Einschätzung anstreben. Nach Ansicht der DKR und der Rechtsvertreter der Gesellschaft sowie auf Basis der klaren Darlegung des Sachverhalts im Gutachten besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die DKR inhaltlich Recht bekommen wird und im Zweifel spätestens ab 2016 alle REIT-Voraussetzungen vorgelegen haben. Insofern sieht sich die DKR weiterhin als REIT und stellt auch alle folgenden Jahresabschlüsse als REIT auf.

Sollte in einem finanzgerichtlichen Prozess über den REIT-Status dennoch zum Nachteil der DKR entschieden werden, hätte dies folgende wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Aktionäre:

- Die Gesellschaft firmiert nicht mehr als REIT-AG;
- Die Gesellschaft wäre ertragsteuerpflichtig und müsste demzufolge fortlaufend Körperschaft- und Gewerbesteuer abführen und in den Abschlüssen bilanzieren;
- Für die Jahre ab 2020 wären demnach zum 30. September 2022 Steuerrückstellungen von bis zu EUR 13,2 Mio. bilden;
- Aufgrund des Bewertungsunterschiedes, insbesondere bei den Immobilien, zwischen Steuerbilanz und IFRS-Abschluss von derzeit etwa EUR 252 Mio. ergäben sich für den IFRS-Abschluss zu bilanzierende aktive und passive latente Steuern mit einem Passivüberhang von rund EUR 82,7 Mio.;
- Dadurch würde sich der Jahresüberschuss um EUR 95,9 Mio. auf EUR –35,6 Mio. bzw. um 2,73 EUR je Aktie auf nunmehr –1,01 EUR je Aktie verringern;
- Da bei der Berechnung des EPRA NTA gemäß der Definition der EPRA latente Steuern in der Betrachtung zu korrigieren sind, würde sich der EPRA NTA lediglich in Höhe der zu buchenden Steuerrückstellungen von bis zu EUR 13,2 Mio. reduzieren, was einen Rückgang von bis zu EUR 0,26 pro Aktie auf bis zu EUR 10,71 je Aktie bedeutet.

j Pandemische Risiken

Der Ausbruch und die Verbreitung des SARS-COV-2-Virus seit Dezember 2019 zu einer noch immer anhaltenden Pandemie macht deutlich, dass derartige pandemiebedingte Krisen ein wesentliches und existenzgefährdendes Risiko für viele Unternehmen darstellen können. So

waren durch die bislang drei staatlich verordneten Lockdowns in Deutschland insbesondere große Teile des deutschen Einzelhandels von Schließungen und massiven Umsatzeinbußen betroffen. Trotz massiver Staatshilfen waren die Lockdowns für viele deutsche Einzelhändler existenzbedrohend, was indirekt auch die Vermieter der Einzelhändler durch wegfallende Mietzahlungen betraf.

Von den Lockdowns ausgenommen waren die systemrelevanten Einzelhandelssektoren wie zum Beispiel Lebensmitteleinzelhändler, Drogerien, Apotheken u.a., die zur Nahversorgung der Bevölkerungen mit den Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dienen, die trotz Pandemie ihr Geschäft weitgehend normal betreiben können und deren Mietzahlungen an die Vermieter daher auch nicht fraglich sind. Darunter befindet sich ein Großteil der DKR-Mieter, da sich der Investmentansatz der DKR seit Gründung auf nichtzyklische (systemrelevante) Nahversorgungsimmobilien fokussiert hat. Insofern begegnet die DKR dem pandemischen Risiko grundsätzlich durch ihren defensiven und systemrelevanten Mietermix als eines der wesentlichen Investmentkriterien beim Erwerb einer Immobilie.

k Risiken durch Outsourcing

Mit der Entscheidung, Drittverwalter für die technische und kaufmännische Objektverwaltung einzusetzen, geht die Gefahr der Schlechtverwaltung und des Datenverlustes einher. Dem begegnet die DKR mit einer regelmäßigen Kontrolle der Tätigkeit der externen Dienstleister. Wesentliche Maßnahmen wie die Verlängerung bestehender und der Abschluss neuer Mietverträge sowie die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden stets in Abstimmung mit dem Vorstand umgesetzt und von diesem freigegeben.

3.1.3. Immobilienspezifische Risiken

a Investitionsrisiko der Einzelimmobilie

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

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

b Bestands- und Bewertungs- sowie Umweltrisiken

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

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

Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Gesellschaft verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

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

Zudem besteht wie bei allen Sachwerten grundsätzlich das Risiko der Zerstörung einzelner Objekte durch höhere Gewalt oder Elementarschäden. Diesen Risiken wird durch ausreichenden Versicherungsschutz mit namhaften

und leistungsstarken Versicherungsgesellschaften begegnet.

c Vermietungsrisiko

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

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

d Baurisiko

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

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

durchgeführt werden können. Diese Risikofaktoren werden bereits im Vorfeld einzelner Baumaßnahmen eingehend überprüft.

e Risiko steigender Betriebskosten

Steigende Energiepreise und Rohstoffkosten könnten eine Steigerung der laufenden Betriebskosten nach sich ziehen. Dies kann sich insbesondere dann belastend auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken, sofern es der DKR aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen nicht oder nur teilweise möglich ist, die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

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

pflichten gemäß Handelsgesetzbuch sowie die Übernahme des Zahlungsverkehrs, die Erstellung von Ergebnisrechnungen, Kontenanalysen, monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie betriebswirtschaftlichen 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 internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei sind insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen und Berücksichtigung der erkannten und bewerteten Risiken zu nennen. Für die Ermittlung von Marktwerten der Immobilien zieht die Gesellschaft externe Sachverständige hinzu. Die DKR hat sich von der fachlich-qualitativen und kapazitiven Eignung der mit dem Rechnungslegungsprozess und den Bewertungsgutachten befassten Dienstleister und Mitarbeiter überzeugt. Angesichts der noch geringen Unternehmensgröße hat die DKR bisher von der Einrichtung einer Internen Revision abgesehen.

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

Trotz der aktuell unsicheren Konjunkturaussichten infolge der Coronapandemie, den unabschätzbaren Folgen der Energiepreisschocks und dem sich massiv veränderten Zinsumfelds stuft der Vorstand die Gesamtrisikolage für die DKR weiterhin als moderat ein, da das Geschäftsmodell als solches relativ nichtzyklisch und damit konjunkturunabhängig ist.

Von den genannten Einzelrisiken schätzt der Vorstand als Folge der stark angestiegenen Leitzinsen derzeit das Finanzierungsrisiko als größtes Einzelrisiko der Gesellschaft ein, da bei Refinanzierungen älterer Darlehen sowie bei Neufinanzierungen mit höheren Finanzierungskosten zu rechnen ist. Sollte die in Abschnitt 1c) erläuterte Darlehensprolongation nicht zum Abschluss gebracht werden, könnte sich darüber hinaus ein kurzfristiger Liquiditätsengpass ergeben.

Ein erhöhtes Risiko ergibt sich aus Sicht der Gesellschaft aus der derzeit laufenden steuerlichen Betriebsprüfung. Zwar schätzt der Vorstand die Wahrscheinlichkeit einer finanzgerichtlichen Rechtsprechung zuungunsten der Gesellschaft als gering ein. Ein solcher Prozess wäre jedoch stets mit Rechtsrisiken verbunden, würde zu erheblichem finanziellem Zusatzaufwand führen und würde auch personelle Ressourcen der DKR binden.

Risiken aus dem Assetmanagement werden als mittel eingestuft.

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten bestandsgefährdenden Risiken.

Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die im Berichtsjahr erfolgten Zukäufe weiterer renditestarker Einzelhandelsimmobilien, die sich erst ab dem neuen Geschäftsjahr ganzjährig im Ergebnis niederschlagen, wird die DKR ihren Cashflow aus der Vermietung weiter steigern. Dem stehen jedoch teilweise auch Reduzierungen der Mieterlöse durch den Verkauf einzelner Objekte entgegen. Als Folge der jüngsten Zinsanstiege lässt sich aktuell ein zunehmendes Sentiment an potenziellen Ankaufsobjekten zu tendenziell rückläufigen Kaufpreisen beobachten. Daraus erwartet der Vorstand ein grundsätzlich größeres Ankaufsvolumen als in den Vorjahren.

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der DKR beruhen auf den Einschätzungen des Vorstands. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich

bergen zukunftsbezogene Aussagen jedoch ein Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022/2023

Das neue Geschäftsjahr 2022/2023 wird angesichts der wirtschaftlichen sowie geopolitischen Verwerfungen voraussichtlich deutlich im Zeichen der Zinspolitik der EZB stehen, da diese sowohl das weitere Inflationsniveau als auch direkt die Finanzierungskosten der DKR beeinflusst. Weitere Zinsschritte würden im Sektor tendenziell zu rückläufigen Immobilienbewertungen und zu potenziell mehr Verkäufen von Immobilien führen. Daraus könnten sich für die DKR jedoch auch signifikante Wachstumschancen ergeben.

Auch im Geschäftsjahr 2022/2023 liegt der operative Schwerpunkt weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien sowie der wertschaffenden Revitalisierung von Objekten. Auf der Finanzierungsseite werden bei Darlehensneuaufnahmen und Refinanzierungen signifikant höhere Zinsen erwartet, was tendenziell zu einer sukzessiven Erhöhung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führen wird. Weiterhin liegt der Zielkorridor des Verschuldungsgrads LTV bei rund 50%.

Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2022/2023 Mieterlöse zwischen EUR 79 Mio. bis EUR 84 Mio. sowie einen damit korrespondierenden Anstieg des FFO. Dieser Planung legt der Vorstand ein Wachstum auf Basis eines ähnlich starken Akquisitionsvolumens wie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 zugrunde und berücksichtigt dabei die bisher getätigten und geplanten Objektveräußerungen. Weiterhin geht der Vorstand davon aus, dass sich die Leerstandsquote des Portfolios und die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WALT) für das Gesamtportfolio zum Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 auf einem ähnlichen Niveau wie im abgelaufenen Geschäftsjahr befinden werden.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die DKR war im Geschäftsjahr 2021/2022 ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der DKR für die Zeit, in der die DKR ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen war, für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

„Bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften hat die Deutsche Konsum REIT-AG jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten. Die Deutsche Konsum REIT-AG wurde bei Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihnen verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen hat, nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

5. Übernahmerelevante Angaben

nach § 289a HGB

Zusammensetzung des Grundkapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Das Grundkapital der Gesellschaft ist eingeteilt in 35.155.938 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Die Aktien können nach den für auf den Inhaber lautende Aktien geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es wurden keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen. Soweit Arbeitnehmer an der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese ihr Kontrollrecht unmittelbar aus.

Anteilsbesitz von 10 % oder mehr der Stimmrechte

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

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener und zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021, eingetragen im Handelsregister am 11. Juni 2021, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. März 2026 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ganz oder teilweise nach Maßgabe des Beschlusses auszuschließen. Das genehmigte Kapital 2020/I wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 5. März 2020 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernun-

ternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis zu EUR 9.577.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

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

Rückkauf eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 11. März 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 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. Die bisherige Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 20. April 2016 wurde aufgehoben.

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

Satzungsänderungen

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern

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

6. Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG hat mit Datum vom 1. Dezember 2022 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.deutsche-konsum.de im Bereich Investor Relations unter der Rubrik Corporate Governance/Erklärung zur Unternehmensführung zugänglich gemacht.

Potsdam, 19. Dezember 2022
Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



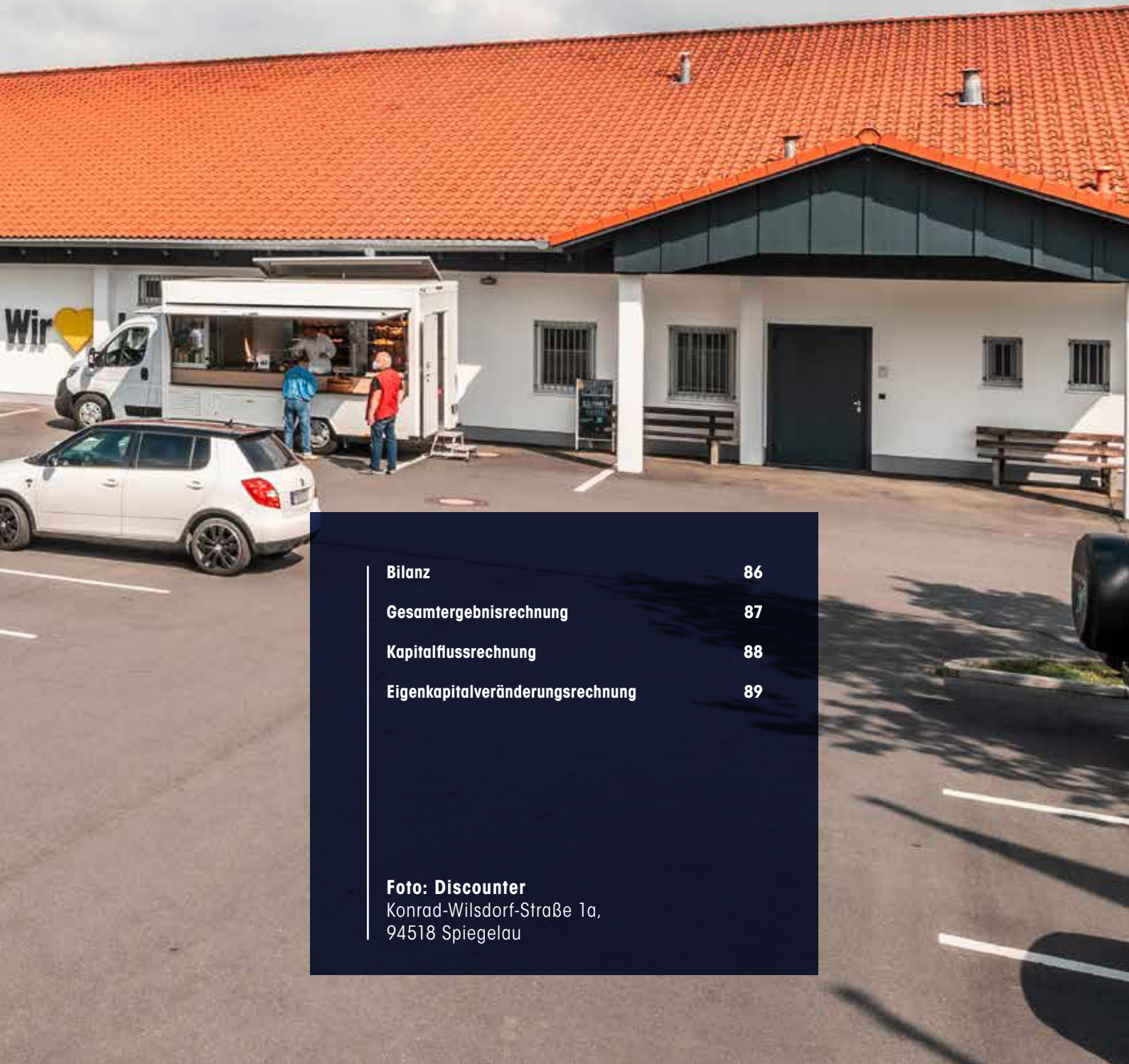
Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)



Jahresabschluss



Bilanz	86
Gesamtergebnisrechnung	87
Kapitalflussrechnung	88
Eigenkapitalveränderungsrechnung	89

Foto: Discounter
Konrad-Wilsdorf-Straße 1a,
94518 Spiegelau

Bilanz

zum 30.09.2022

TEUR	Anhang	30.09.2022	30.09.2021
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.1.	1.030.959,1	944.019,6
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.	0,0	0,0
Sachanlagen	2.3.	45,1	47,4
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	2.5.	8,7	237,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.5.	4.920,5	0,0
		1.035.933,4	944.304,7
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.4.	1.691,6	4.324,5
Ertragsteuererstattungsansprüche	2.6.	4.046,6	150,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.5.	115.565,4	73.722,9
Zahlungsmittel	2.7.	4.827,0	652,7
		126.130,6	78.850,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.8.	19.750,0	70.148,3
Summe Aktiva		1.181.814,0	1.093.303,8
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.9.	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	2.9.	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	2.9.	723,4	723,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	2.9.	0,0	0,0
Bilanzgewinn	2.9.	281.278,7	234.954,4
		514.299,6	467.975,3
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10.	328.761,6	347.845,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.11.	36.609,3	36.457,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2.12.	182.013,3	171.561,8
Sonstige Rückstellungen	2.13.	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.14.	10.039,0	9.808,2
		557.426,7	565.676,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.10	89.282,7	53.444,4
Steuerrückstellungen	2.13	3.656,7	0,0
Sonstige Rückstellungen	2.13	3.589,6	2.733,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	6.733,6	906,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.14	4.532,6	2.178,4
		107.795,2	59.262,4
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	2.8.	2.292,5	389,8
Summe Passiva		1.181.814,0	1.093.303,8

Gesamtergebnisrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2021 30.09.2022	01.10.2020 30.09.2021
Mieterlöse		74.390,2	69.667,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		13.959,8	10.675,0
Vermietungsaufwendungen		-40.906,0	-34.506,7
Vermietungsergebnis	3.1.	47.444,0	45.835,3
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		63.031,7	3.300,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-64.449,5	-3.300,0
Wertänderung der verkauften Immobilien		3.159,5	580,0
Veräußerungsergebnis	3.2.	1.741,7	580,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.3.	2.786,4	330,0
Aufwertung von Renditeliegenschaften		53.335,9	80.749,5
Abwertung von Renditeliegenschaften		-24.897,7	-22.988,5
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.4.	28.438,2	57.760,9
Rohergebnis		80.410,3	104.506,2
Personalaufwand	3.5.	-1.049,5	-1.222,4
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-35,1	-12,5
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	3.6.	-8.566,4	-1.900,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7.	-2.748,9	-3.452,9
Betriebliche Aufwendungen		-12.399,9	-6.588,5
EBIT		68.010,4	97.917,7
Zinsertrag	3.8.	6.462,6	6.139,6
Zinsaufwand	3.8.	-14.086,3	-12.683,7
Finanzergebnis		-7.623,7	-6.544,1
EBT		60.386,7	91.373,6
Ertragsteuern	3.9	0,0	0,0
Sonstige Steuern	3.10	0,0	-0,4
Jahresergebnis		60.386,7	91.373,2
Ergebnis je Aktie (in EUR)	3.11.		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,72	2,60
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,22	1,84
Sonstiges Ergebnis			
Jahresergebnis		60.386,7	91.373,2
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden			
Wertminderung erworbener Darlehen		1.814,6	108,9
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen		-1.775,7	-108,9
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert		-38,9	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Gesamtergebnis		60.386,7	91.373,2

Kapitalflussrechnung

TEUR	Anhang	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Jahresergebnis		60.386,7	91.373,2
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.8	7.623,7	6.544,1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		35,1	12,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.6	8.566,4	1.900,7
-/+ Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeigenschaften	3.4	-28.438,2	-57.760,9
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeigenschaften	3.2	-1.741,6	-580,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.13	856,4	630,9
- Gezahlte Ertragsteuern	2.6	-239,1	-150,7
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.4, 2.5	-4.660,6	-1.533,9
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.15	6.996,2	-2.470,2
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		49.384,9	37.965,7
+ Einzahlungen Abgänge Renditeigenschaften	3.2	62.003,8	3.300,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeigenschaften	2.1	-72.250,4	-132.288,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	3.2	120,0	0,8
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-32,8	-1,7
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5	7.964,5	41.315,7
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.5	-44.988,1	-5.490,0
+ Erhaltene Zinsen		584,6	860,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-46.598,4	-92.303,6
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	2.12	10.000,0	20.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		-175,0	-235,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.10	90.105,0	91.500,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-358,8	-419,3
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	2.10	-71.066,4	-30.543,4
- Gezahlte Zinsen	3.8	-13.054,6	-11.458,4
- Dividendenausschüttung	2.9	-14.062,4	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		1.387,8	54.781,5
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		4.174,3	443,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode	2.7	652,7	209,1
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.7	4.827,0	652,7

Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2020		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	157.643,6	390.664,5
Jahresergebnis						91.373,2	91.373,2
Dividendenausschüttung						-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.09.2021	2.9.	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	234.954,4	467.975,3
Stand 01.10.2021		35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	234.954,4	467.975,3
Jahresergebnis						60.386,7	60.386,7
Dividendenausschüttung						-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.09.2022	2.9.	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6

Anhang

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022



1. Allgemeine Angaben	92	2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	112
1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	92	2.9. Eigenkapital	112
1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses	92	2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113
1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	93	2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	114
1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2021/2022	94	2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	114
1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	96	2.13. Sonstige Rückstellungen	115
2. Erläuterungen zur Bilanz	105	2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	115
2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)	105	2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116
2.2. Immaterielle Vermögenswerte	107	2.16. Leasingverhältnisse	116
2.3. Sachanlagen	107	3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	117
2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108	3.1. Vermietungsergebnis	117
2.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	109	3.2. Veräußerungsergebnis	117
2.6. Ertragsteuererstattungsansprüche	111	3.3. Sonstige betriebliche Erträge	117
2.7. Liquide Mittel	111	3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	118
		3.5. Personalaufwand	118



3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen	118
3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	119
3.8. Zinsergebnis	119
3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	119
3.10. Sonstige Steuern	119
3.11. Ergebnis je Aktie	120

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 121

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert 123

5.1. Finanzrisikomanagement	123
5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	127
5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	127
5.4. Kapitalsteuerung	128
5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9	129
5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten	130

6. Sonstige Angaben 132

6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen	132
6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen	133
6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	133
6.4. Aufsichtsrat und Management	136
6.5. Konzernabschluss	137
6.6. Honorar des Abschlussprüfers	138
6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	138
6.8. Corporate Governance Kodex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)	139

Foto: Discounter
Konrad-Gaul-Straße 5, 35102 Lohra

1. Allgemeine Angaben

1.1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“, „Unternehmen“ oder „Gesellschaft“) ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter Bestandshalter mit Sitz in Broderstorf. Gegenstand der Gesellschaft ist der Ankauf und das langfristige Halten und Vermieten von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf von Objekten geprüft und ggf. durchgeführt. Die DKR ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13072 eingetragen. Der Geschäftssitz lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam.

Die DKR-Aktie (ISIN DE000A14KRD3) ist seit 15. Dezember 2015 gelistet und seit 3. März 2017 im Prime Standard der Deutschen Börse AG sowie seit dem 8. März 2021 im Wege eines Zweitlistings an der JSE (Johannesburg Stock Exchange – Südafrika) notiert. Seit dem 1. Januar 2016 hat die Gesellschaft den Status eines REIT (Real Estate Investment Trust) und ist dadurch auf Gesellschaftsebene ertragsteuerbefreit.

Der Einzelabschluss der DKR zum 30. September 2022 wurde am 19. Dezember 2022 aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird diesen Einzelabschluss in seiner Sitzung am 19. Dezember 2022 voraussichtlich billigen. Der IFRS-Einzelabschluss wurde freiwillig aufgrund der Börsennotierung erstellt.

1.2. Grundlagen des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss zum 30. September 2022 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB analog angewandt.

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

Der Berichtszeitraum umfasst den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2021 sowie die Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021.

Der Einzelabschluss umfasst die Bestandteile Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie den Anhang und wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge sind grundsätzlich in Tausend Euro (TEUR) dargestellt (Ausnahmen werden gekennzeichnet), wodurch sich Rundungsdifferenzen ergeben können. Transaktionen in fremder Währung werden zum Umrechnungskurs des Transaktionszeitpunkts umgerechnet. Daraus resultierende Gewinne oder Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag bzw. Aufwand erfasst.

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

Im Geschäftsjahr betrugen die Umsätze TEUR 151.381,8 (Vj.: TEUR 83.642,0). Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse wird über die bestehenden Mietverhältnisse mit der Schwarz-Gruppe, Neckarsulm („Kaufland“ und „Lidl“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 10,9 Mio. (Vj.: EUR 10,9 Mio.) sowie der EDEKA-Gruppe, Hamburg („Edeka“, „NP“, „Netto“, „Diska“, „Trinkgut“) in Höhe von annualisiert etwa EUR 7,5 Mio. (Vj.: EUR 8,4 Mio.) generiert.

Alle Erträge und Aufwendungen sowie alle Vermögensgegenstände und Schulden finden sich im Gesamtabchluss wieder. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Fortführungsprämisse des Unternehmens (going concern).

Die Aufstellung der Gesamtergebnisrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

1.3. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

- In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Bei der Beurteilung der Laufzeit von Leasingverhältnissen berücksichtigt das Management sämtliche Tatsachen und Umstände, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten. Sich daraus ergebende Laufzeitänderungen werden nur in die Vertragslaufzeit einbezogen, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist. Weitere Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6.2 enthalten.

- Ermessensspielräume ergeben sich zudem bei der Bestimmung des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung sowie der Entscheidung, ob die DKR bei den Betriebs- und Nebenkosten als Prinzipal oder Agent auftritt nach IFRS 15. Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Im Falle von Grundstücksveräußerungen geschieht dies mit dem Nutzen- und Lastenwechsel. Die Gesellschaft agiert bei den Betriebs- und Nebenkosten überwiegend als Prinzipal, da sie die Dienstleistungen selbst erbringt und die Verantwortung für deren Erfüllung trägt. Für weitere Erläuterungen wird auf Kapitel 1.5.11. verwiesen.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und Annahmen, die die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Fair Value-Bewertungen der Gesellschaft zum 30. September 2022 enthalten wesentliche Bewertungsunsicherheiten aufgrund von Marktschwankungen infolge des Ukraine-Konflikts, der erhöhten Zinsen, der stark angestiegenen Inflation sowie der abklingenden Coronapandemie. Der seit dem 24. Februar 2022 andauernde Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine bringt erhöhte Energiekosten mit sich, auch die erhöhten Zinsen und die gestiegene Inflation haben Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Deutsche Konsum REIT-AG. Diese Rahmenbedingungen machen die Bewertung nicht ungültig, sondern implizieren eine deutlich höhere Unsicherheit als unter normalen Marktbedingungen. Angesichts dieser Unsicherheit enthalten die Notes eine Sensitivitätsanalyse zu den Annahmen, die bei der Bewertung der Renditeimmobilien verwendet wurden. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erörtert:

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, was unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften hat. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 1.050.709,1 (Vj.: TEUR 1.1014.167,9).
- Bei den 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 Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 7.249,8 (Vj.: TEUR 2.736,6), davon entfallen TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0) auf Rückstellungen für Ertragsteuern.
- Im Hinblick auf die noch laufende Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014–2017 durch die Finanzbehörden geht die Gesellschaft weiterhin davon aus, ihr Geschäft in der Rechtsform der REIT-AG fortzuführen. Der Jahresabschluss ist in steuerlichen Aspekten insofern gemäß REITG aufgestellt worden. Zum Bilanzstichtag wurden Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0) sowie Forderungen aus Ertragsteuererstattungsansprüchen in gleicher Höhe gebildet. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte (fortgeführte Anschaffungskosten oder beizulegender Zeitwert), mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt und anhand geschätzter Ausfallquoten wertberichtigt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten, beträgt zum Stichtag TEUR 117.606,6 (Vj.: TEUR 76.926,3) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern, im Bestand gehaltene Forderungen aus erworbenen Darlehen von der creditshelf solutions GmbH und Forderungen aus Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen.

1.4. Anwendung der IFRS im Geschäftsjahr 2021/2022

Die DKR hat die bereits im Vorjahr anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angabepflichten unverändert fortgeführt, soweit keine neuen Standards oder Interpretationen verpflichtend anzuwenden waren. Ausnahme hiervon bildet das Vorgehen bei der Wertberichtigung von Mietforderungen, hierzu wird auf Kapitel 1.5.5 verwiesen.

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

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
30.08.2021	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverhältnisse – Covid 19 Mietstundungen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021	Keine wesentlichen
13.01.2021	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform Phase 2	01.01.2021	Keine wesentlichen
15.12.2020	Änderungen zu IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9	Versicherungsverträge	01.01.2021	Keine

Von den verpflichtend anzuwendenden neuen Standards ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus deren Anwendung im Geschäftsjahr 2021/2022.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die für die DKR im Geschäftsjahr 2021/2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch die Gesellschaft angewendet:

EU Endorsement	Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab	Auswirkungen auf den Jahresabschluss der DKR
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IFRS 16	Leasingverbindlichkeit im Sale and Leaseback	01.01.2024	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen zu IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten	01.01.2024	Keine wesentlichen
11.08.2022	Änderungen zu IAS 12	Steuern vom Einkommen und Ertrag – Latente Steuern	01.01.2023	Keine wesentlichen
08.09.2022	Änderungen zu IFRS 17	Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9	01.01.2023	Keine
02.03.2022	Änderungen zu IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	01.01.2023	Keine wesentlichen
02.03.2022	Änderungen zu IAS 8	Schätzungsänderungen und Fehler	01.01.2023	Keine wesentlichen
19.11.2021	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2023	Keine
28.06.2021	Änderungen zu IFRS 3, IAS 16, IAS 37 und jährliche Verbesserungen	Business Combinations, Property, Plant and Equipment, Provisions, contingent liabilities and contingent assets	01.01.2022	Keine wesentlichen

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

1.5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.5.1. Grundsatz

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

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 nicht vorgenommen.

1.5.2. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die DKR klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), als Vorratsimmobilien (IAS 2) oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen (IAS 16). Immobilien aus Leasingverhältnissen mit der Gesellschaft als Leasingnehmer werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und bilanziert. Immobilien, die höchstwahrscheinlich innerhalb von zwölf Monaten veräußert werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5) ausgewiesen. Bei Renditeimmobilien, die zur Veräußerung gehalten werden, werden die entsprechenden Objekte in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und die korrespondierenden Verbindlichkeiten (Finanzierungen, Sondertilgungen) in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert. In der Regel bilanziert die DKR nur als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da gemäß dem Geschäftsmodell eine langfristige und nachhaltige Vermietung der Immobilien erfolgt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der Erstbilanzierung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden

die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften erfasst. Bei Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im Vergleich zum bisher bilanzierten Wert aufgrund eines vorliegenden Verkaufspreises werden diese Effekte separat im Verkaufsergebnis ausgewiesen. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen. Rechts- und Beratungskosten, die auf Renditeliegenschaften entfallen, werden im Vermietungsergebnis ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

1.5.3. Immaterielle Vermögenswerte

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

1.5.4. Sachanlagen

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

1.5.5. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

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

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

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

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

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

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

von der Art der zugrundeliegenden Sicherungsbeziehung. Die Deutsche Konsum verfügt in der Berichtsperiode über keine separat zu bilanzierenden Derivate oder bestehende Sicherungsbeziehungen.

Bewertung finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

Wertminderung nicht-derivativer finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

Lieferungen und Leistungen und für vertragliche Vermögenswerte ohne eine wesentliche Finanzierungs-komponente anzuwenden.

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

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden Wertberichtigungen stets in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen und auf Basis der Altersstruktur mittels einer Wertberichtigungstabelle gebildet. Bei den Mietforderungen wurden im Vorjahr im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie aufgrund der geringen Aussagekraft der bisherigen Laufzeitenbänder nicht nur einzelne wesentliche Mietforderungen einer Einzelfall-Betrachtung anhand des Ausfallrisikos unterzogen, sondern stattdessen eine vollständige Einzelfallbeurteilung vorgenommen. Im Berichtsjahr sind ausstehende Coronahilfen und Unterstützungsleistungen der Mieter soweit bereinigt, dass wieder eine Beurteilung anhand der Altersstruktur stattfindet, der eine Einzelbetrachtung vorgelagert ist. Dabei werden Mietforderungen, für die konkrete Kenntnisse auf mangelnde Werthaltigkeit vorliegen, einzeln betrachtet, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen.

Bei den Mietforderungen wurden die wesentlichen Stundungen unterjährig bereits wieder ausgeglichen. Zum Bilanzstichtag bestehen nur unwesentliche ausstehende Mietforderungen aufgrund von Covid-19. Da die Mieter der Deutschen Konsum hauptsächlich mit Waren des täglichen Bedarfs handeln und infolgedessen von den Auswirkungen der Corona-Pandemie nur unwesentlich betroffen sind, kam es in der Berichtsperiode zu keinen wesentlichen neuen Mietstundungen oder -Ausfällen.

Die Darlehen wurden auf erhöhte Ausfallrisiken überprüft und bei Bedarf angepasst.

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

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

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

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

Klassifizierung finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

1.5.6. Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen

Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der notwendigen Vertriebskosten. Fremdkapalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung von Grundstücken anfallen, werden aktiviert, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten enthalten die Immobilien, bei denen bereits bei Erwerb von einem Wiederverkauf ausgegangen wurde. Bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht erfolgt eine Umgliederung in die Renditeliegenschaften.

1.5.7. Ertragsteuern und latente Steuern

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

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

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

1.5.8. Flüssige Mittel

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

1.5.9. Eigenkapitalabgrenzung

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument

ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

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

Die Bestandteile eines von der Gesellschaft emittierten zusammengesetzten Instruments (z. B. eine Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst, soweit die Voraussetzungen für einen Eigenkapitalbestandteil vorliegen.

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

1.5.10. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn die Gesellschaft eine gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit

wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung, trotz Unsicherheiten bezüglich des Betrages oder der zeitlichen Inanspruchnahme, möglich ist. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt mit dem Betrag, der bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Abschlussstichtag oder bei Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten im Zeitpunkt der Übertragung gezahlt werden müsste. Risiken und Unsicherheiten werden durch Anwendung von geeigneten Methoden zur Schätzung unter Einbezug von Eintrittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

1.5.11. Ertragserfassung

Nach IFRS 15 entspricht die Höhe der Umsatzerlöse der Gegenleistung, auf die die Gesellschaft einen vertraglichen Anspruch besitzt. Umsatzerlöse werden erfasst, wenn die Kontrolle über einen Vermögenswert oder eine Dienstleistung auf den Kunden übergeht. Dabei dient das Fünf-Schritte-Modell zur Bestimmung der Höhe und des Zeitpunktes der Umsatzrealisierung:

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

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

In einem zweiten Schritt sind die einzelnen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Eine Zusage stellt immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist.

Grundsätzlich enthält ein Vertrag eine Leistungsverpflichtung, sodass der vierte Schritt, die Allokation des Transaktionspreises auf separate Leistungsverpflichtungen, entfällt.

Danach erfolgt die Bestimmung des Transaktionspreises, der die Gegenleistung für die übertragenen Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden überschreitet gewöhnlicher Weise kein Jahr, sodass die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst werden muss.

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

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

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

Von der Gesellschaft werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltniete sowie die Betriebskosten umfassen. Der Transaktionspreis ist in den Mietverträgen vereinbart und enthält keine Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Mietverträge bestehen im Wesentlichen für Einzelhandelsflächen des täglichen Bedarfs. Die Vertragskomponente Netto-Kaltniete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15 und wird linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse als Umsatzerlöse erfasst. Für rund 84 %

der Nettokaltmieten sind die gewerblichen Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes vorsehen. Bei einem untergeordneten Teil der Verträge der DKR bestehen umsatzabhängige Mieten.

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

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

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

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

Grundsteuern und Gebäudeversicherungen stellen nach IFRS 15 keine separat identifizierbaren Leistungsverpflichtungen dar, die dem Mieter einen abgrenzbaren Nutzen stiften. Für diese Vertragsbe-

standteile erfolgt eine Allokation des vereinbarten Entgelts auf die anderen identifizierten Vertragskomponenten auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise.

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

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

1.5.12. Leasingverhältnisse

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

Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden beim Erstansatz mit ihren Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeit umfasst den Barwert fester Leasingzahlungen, variabler Leasingzahlungen, die an einen Index oder Zinssatz geknüpft sind, erwarteter Restwertzahlungen, des Ausübungspreises einer hinreichend sicheren Kaufoption und Straf-

zahlungen für die hinreichend sichere Kündigung des Leasingverhältnisses. Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit, sämtlichen bei und vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, anfänglichen direkten Kosten und geschätzten Kosten der Demontage oder Beseitigung des Leasingobjekts zusammensetzen.

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

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte werden linear als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Deutsche Konsum verfügt derzeit jedoch nicht über solche Leasingverhältnisse.

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

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen und einem Kraftfahrzeug. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Die entsprechende Leasingverbindlichkeit ist in den sonstigen kurz- bzw. langfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Die Nutzungsrechte für angrenzende Parkplätze werden in den Renditeliegenschaften ausgewiesen, die Leasingverbindlichkeiten unter den lang- bzw. kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten. Der Ausweis der Nutzungsrechte für geleaste Fahrzeuge erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten finden sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.16.

Bei Erbbaurechten, die zur Veräußerung gehalten werden, werden die entsprechenden Nutzungsrechte in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in die Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert.

2. Erläuterungen zur Bilanz

2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel von 14 erworbenen Renditeliegenschaften und der Verkauf von zwölf Objekten. Damit umfasst das am 30. September 2022 bilanzierte Immobilienvermögen der DKR 175 Objekte mit einem beizulegenden Wert von TEUR 1.030.959,1 (Vj.: TEUR 934.715,8) zuzüglich der als Nutzungsrechte

bilanzierten Erbbaurechte in Höhe von TEUR 9.144,8 (Vj.: TEUR 9.008,7) sowie der als Nutzungsrechte bilanzierten Leasingobjekte in Höhe von TEUR 279,6 (Vj.: TEUR 295,2). Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 18.568,9 (Vj.: TEUR 18.565,9) aktiviert wurden. Das unrealisierte Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung beläuft sich auf TEUR 28.438,2 (Vj.: TEUR 57.760,9).

Die Entwicklung der Renditeliegenschaften stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Anfangsbestand zum 01.10.	944.019,7	809.928,6
+ Immobilienankäufe	49.820,1	129.936,9
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	365,8	691,4
– Abgang Nutzungsrechte	-389,8	0,0
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	0,0	4,3
– Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	6.726,7	-3.300,0
– Umgliederung IFRS 5	-19.750,0	-70.148,3
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	18.568,9	18.565,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	3.159,5	580,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	28.438,2	57.760,9
Endbestand zum Stichtag	1.030.959,1	944.019,7

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 957.123,0 (Vj.: TEUR 946.430,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Für die Erbbaurechtsverträge werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 30. September 2022 TEUR 9.144,8 (Vj.: TEUR 9.008,7). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 30. September 2022 TEUR 9.836,0 (Vj.: TEUR 9.949,3).

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Mieterlöse	74.390,2	69.667,0
Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	28.438,2	57.760,9
Bewertungsergebnis aus verkauften Renditeliegenschaften	3.159,5	580,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	13.959,8	10.675,0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-40.906,0	-34.506,7
Gesamt	79.041,7	104.176,2

Die auf leerstehende Immobilien entfallenden betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 5.391,4 (Vj.: TEUR 3.685,3). Grundlage für die Berechnung bildet die Leerstandsquote.

Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen erfolgte regulär zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2022 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bewertungsparameter. Aufgrund von wesentlichen Wertschwankungen der Objekte bis zum 30. September infolge von Zinssatzanhebungen, gestiegenen Inflationsraten sowie wegen der Ausübung von Wertsicherungsklauseln wurde zum 30. September 2022 eine erneute Bewertung vorgenommen, um diesen Effekten Rechnung zu tragen. Im Vergleich zur Immobilienbewertung zum 30. Juni 2022 verringerte sich das

Bewertungsergebnis aus Renditeliegenschaften um TEUR 36.105,9. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen veränderte Marktparameter.

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

Beim Discounted Cash Flow-Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen regelmäßig die Nettomieten umfassen, betreffen die Auszahlungen insbesondere die durch den Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Nettoendwert) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den dann höchstwahrscheinlich erzielbaren Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten wider. Methodisch werden dafür die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Nettoendwert ergibt den Bruttokapitalwert des Bewertungsobjekts, der vermindert um Transaktionskosten den beizulegenden Zeitwert ergibt.

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

Bewertungsparameter	30.09.2022	30.06.2021/30.09.2021
Marktmietsteigerung p. a. (in %)	0,2 bis 12,5	1,8 bis 2,0
Instandhaltungskosten p. a. (EUR/m²)	0,00 bis 8,00	0,00 bis 8,00
Verwaltungskosten p. a. (% von Marktmiete)	0,00 bis 10,0	0,00 bis 7,50
Diskontierungszinssatz (%)	4,60 bis 17,00	5,00 bis 13,10
Kapitalisierungszinssatz (%)	4,10 bis 16,50	4,40 bis 10,10

Alle Bewertungsparameter entsprechen der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Im Berichtszeitraum wurden bei zwei Objekten deutlich höhere Marktmietsteigerungen angenommen, da es sich bei diesen Objekten um Revitalisierungsobjekte handelt.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung/Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0% reduziert/erhöht sich der beizulegende Zeitwert wie folgt:

Mio. EUR	30.09.2022		30.09.2021	
Veränderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes	+1 %	-1 %	+1 %	-1 %
Fair Value der Renditeliegenschaften	-164,0	239,1	-158,6	231,9

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

Der DKR stehen am 30. September 2022 aus ihren Mietverträgen mit gewerblichen Mietern künftige Mindestleasingzahlungen in Höhe von TEUR 383.153,3 (Vj.: TEUR 366.474,9) zu. Diese verteilen sich wie folgt:

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2022	383.153,3	71.892,0	199.163,1	112.098,2
Mindestleasingzahlungen 30.09.2021	366.474,9	65.434,3	191.452,1	109.588,5

Den Mietern zustehende Verlängerungsoptionen sind hier nicht berücksichtigt. Bei im Portfolio befindlichen Wohnungen bestehen in der Regel Mietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Zum Teil bestehen unbefristete Gewerbemietverträge mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus diesen resultieren jährliche Mieterlöse in Höhe von rund TEUR 3.892,8 (Vj.: TEUR 5.104,6). Die Anzahl der Wohnimmobilien ist von untergeordneter Bedeutung.

2.2. Immaterielle Vermögenswerte

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

2.3. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 45,1 (Vj.: TEUR 47,4) umfasst im Wesentlichen miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung sowie ein aktivierte Nutzungsrecht für einen PKW. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und acht Jahren. Im Berichtszeitraum ergab sich hier ein Zugang infolge der Erneuerung einer Einkaufscenter-Möblierung. Darüber hinaus wurde ein Leasingverhältnis für ein Kraftfahrzeug vorzeitig beendet. Die Abschreibung erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 35,1 (Vj.: TEUR 12,3). Davon entfallen TEUR 14,3 auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Nutzungsrechte infolge einer vorzeitigen Beendigung des Leasingverhältnisses.

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Forderungen aus Vermietung	5.170,7	5.516,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	402,6
Wertberichtigung auf Forderungen	-3.479,1	-1.594,4
Gesamt	1.691,6	4.324,4

Im Rahmen der Wertberichtigung werden Mietforderungen, bei denen konkrete Kenntnisse für eine mangelnde Werthaltigkeit vorliegen, separat betrachtet und gegebenenfalls einzelwertberichtigt, während die restlichen Forderungen in Abhängigkeit von ihren Fälligkeiten pauschalwertberichtigt werden. Die einzelwertberichtigten Forderungen gingen nicht in die Fälligkeitsanalyse mit ein. Aus den einzeln betrachteten Mietforderungen in Höhe von TEUR 1.250,5 (Vj.: TEUR 5.918,8) ergab sich eine Einzelwertberichtigung von TEUR 887,0 (Vj.: TEUR 1.594,4).

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

Angaben 2021/2022 in TEUR	Einzelbetrachtung	< 30 Tage überfällig	< 90 Tage überfällig	< 300 Tage überfällig	< 360 Tage überfällig	> 360 Tage überfällig	Summe
Erwartete Verlustquote		0,0%	25,0%	50,0%	75,0%	100,0%	–
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.250,5	423,8	418,1	853,8	655,1	1.569,3	5.170,7
Wertberichtigung	887,0	0,0	104,5	426,9	491,3	1.569,3	3.479,1

Zum Bilanzstichtag bestehen keine weiteren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind.

Von den zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden bei Forderungen mit einem Buchwert von TEUR 302,8 Forbearance-Maßnahmen, wie beispielsweise Stundungen, vorgenommen.

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Stand per 01.10. Vorjahr	1.594,4	1.063,7
Verbrauch	–	–
Auflösung	–	–
Zugänge	1.884,7	530,7
Endbestand zum Stichtag	3.479,1	1.594,4

Neben den Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurden im Berichtsjahr Abschreibungen auf Mietforderungen gegenüber in der Regel pandemiebedingt gefährdeten Kleinstmietern in Höhe von insgesamt TEUR 863,2 (Vj.: TEUR 959,1) vorgenommen. In dem Zusammenhang wurden mit diesen von Lockdowns

betroffenen Mietern Mietverzicht vereinbart. In Fällen wie Insolvenzen wurden die Forderungen vollständig abgeschrieben. Weiterhin wurden Erträge aus der Auflösung von Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen i.H.v. TEUR 2,9 (Vj.: Wertminderungen von TEUR 302,2) erfasst.

2.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen auf Renditeimmobilien, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel zum Stich-

tag noch nicht erfolgt ist, in Höhe von TEUR 4.920,5 (Vj.: TEUR 0,0) sowie Forderungen aus erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 8,7 (Vj.: TEUR 237,7).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	98.829,3	59.522,9
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via creditshelf	5.755,3	8.147,4
Instandhaltungsrücklage	4.234,9	3.099,1
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	1.398,1	904,7
Umsatzsteuerforderungen	1.224,1	78,1
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.194,7	562,3
Mieterkautionen	1.067,3	817,3
Hausverwalterkonten	1.004,7	84,9
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	410,0	0,0
Erwerberabrechnung	49,0	32,0
Übrige	398,1	474,2
Gesamt	115.565,4	73.722,9

Im Geschäftsjahr 2021/2022 hat die DKR überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen investiert, die über das Fintech creditshelf AG, Frankfurt, vermittelt werden. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Darlehen haben Laufzeiten von bis zu fünf Jahren und werden zu Zinssätzen zwischen 7,5 % und 20,0 % p.a. verzinst. Daneben erhebt die creditshelf eine Gebühr für die Kreditbearbeitung und damit verbundenen Dienstleistungen.

Die Forderungen aus den creditshelf-Darlehen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf der Stufe drei der Bewertungshierarchie bewertet. Dazu wird der investierte Betrag abzüglich bisheriger Tilgungen herangezogen.

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Anfangsbestand zum 01.10.	8.385,1	18.010,8
Erwerb neuer Darlehen	13.810,0	5.490,0
Tilgung	-10.144,5	-10.460,1
Verkauf	-4.375,0	-4.586,4
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-1.814,6	-108,7
Auflösung Abgrenzung aus Stückzinsen	0,0	0,0
Veränderung Zinsabgrenzung	-97,1	39,5
Endbestand zum Stichtag	5.764,0	8.385,1
–davon langfristig	8,7	237,7
–davon kurzfristig	5.755,3	8.147,4

Im Berichtszeitraum wurden Einzelwertberichtigungen auf erworbene Darlehen von TEUR 307,8 vorgenommen (Vj.: TEUR 0,0). Im Rahmen dessen wurden Zinsforderungen in Höhe von TEUR 38,9 (Vj.: 0,0) einzelwertberichtigt. Die Abschreibung der Zinsforderungen aus diesen Darlehen wurde dabei erfolgswirksam ohne Beeinflussung des sonstigen Ergebnisses erfasst. Die Obotritia Capital KGaA hat für zwei ausfallgefährdete Darlehen eine Garantie übernommen, infolge derer keine Einzelwertberichtigung dieser Darlehen vorgenommen werden musste. Eines der Darlehen wurde unterjährig vollständig getilgt, sodass sich der ausstehende Betrag zum Bilanzstichtag auf TEUR 10,8 (Vj.: TEUR 271,5) beläuft.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Aufwendungen aus Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.814,6 (Vj.: TEUR 108,7) erfolgswirksam im sonstigen Ergebnis erfasst, welche aus der Neubildung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.257,6 (Vj.: TEUR 321,7), davon TEUR 268,9 (Vj.: TEUR 0,0) Einzelwertberichtigung, und der Auflösung bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 443,0 (Vj.: TEUR 213,0) resultieren. Darüber hinaus wurden keine Einzelwertberichtigungen aus dem Vorjahr erfolgsneutral in die Abschreibungen umgebucht. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 1.814,6 (Vj.: TEUR 108,7) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Stand per 01.10. Vorjahr	443,8	482,6
Verbrauch	–	–
Umbuchung in Abschreibungen	0,0	-147,5
Auflösung	-443,0	-213,0
Zugänge	2.257,4	321,7
Endbestand zum Stichtag	2.258,2	443,8

Die Wertberichtigung der erworbenen Darlehen wird anhand eines durch die creditshelf vorgenommenen Ratings ermittelt. Hierbei werden verschiedene Rating-Stufen herangezogen, denen jeweils eine bestimmte Ausfallwahrscheinlichkeit zugeordnet wird. Die Ausfallwahrscheinlichkeit stellt den wesentlich nicht beobachtbaren Inputparameter dar und beträgt zwischen 1,0% und 26,82%. Für die ausgefallenen Darlehen wurde eine entsprechende vollständige Wertberichtigung vorgenommen. Die quantitativen Ratingergebnisse wurden dahingehend gewürdigt, ob die zugrundeliegenden Abschlussdaten bereits ausreichend die aktuellen Entwicklungen, insbesondere die Entwicklung des wirtschaftlichen Gesamtumfelds, die gestiegene Inflation sowie die Coronapandemie, widerspiegeln. Sobald dies nicht der Fall war, wurde eine qualitative Anpassung des Ratings vorgenommen. Hieraus resultiert eine erhöhte Wertberichtigung von TEUR 680,2 (Vj.: TEUR 244,9). Hätten sich sämtliche zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen um eine Rating-Stufe verschlechtert bzw. verbessert, hätte sich der bilanzierte Wert und entsprechend das OCI zum Stichtag um TEUR 5.426,8 (Vj.: TEUR 891,1) gemindert bzw. um TEUR 1.458,8 (Vj.: TEUR 225,8) erhöht. Die starke Änderung bei einer Verschlechterung der Ratingstufen resultiert daher, dass die wesentlichen Darlehen auf der letzten Ratingstufe angesiedelt sind und die vollständige Wertberichtigung die nächstschlechtere Stufe darstellt. Von den zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen in Höhe von TEUR 5.445,8 (Vj.: TEUR 7.969,8) vor Zinsabgrenzung wurden bei Darlehen mit einem Fair Value von TEUR 5.426,3 (Vj.: TEUR 3.711,0) unterjährig Forbearance-Maßnahmen, wie zum Beispiel Prolongationen, Anschlusskredite oder zwischenzeitliche Stundungen, vorgenommen. Das vollständig wertberichtigte Darlehen wird der Stufe 3 zugeordnet. Von den zum Bilanzstichtag aktiven Darlehen entfallen TEUR 1.614,8 (Vj.: TEUR 7.773,0) auf Stufe 1, während der Rest auf Stufe 2 entfällt. Bis zum Aufstellungszeitpunkt sind weitere Tilgungen von insgesamt TEUR 2.185,3 eingegangen.

Die Erhöhung der Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital um TEUR 29.327,3 entfällt mit TEUR 75.940,0 auf Zugänge, mit TEUR -42.644,7 auf Tilgungen und mit TEUR -3.968,0 auf gebildete Wert-

berichtigungen. Aufgrund des gestiegenen Betrags und der im laufenden Geschäftsjahr stark gestiegenen Marktunsicherheiten und geänderten Marktverhältnisse, die unter anderem durch den Stufentransfer in Stufe 2 berücksichtigt wurden, ist der zu erfassende Wertminderungsbetrag erstmalig so wesentlich, dass er auch bilanziell mit TEUR 3.968,0 (Vj.: TEUR 0,0) erfasst wurde. Wäre das Rating der Obotritia Capital im Berichtszeitraum eine Stufe besser bzw. schlechter gewesen, hätte sich das Ergebnis um TEUR 1.414,0 erhöht bzw. um TEUR 6.663,0 vermindert.

Zum Bilanzstichtag ist eine Kaufpreisforderung mit einem Nominal von TEUR 120,0 überfällig und nicht wertgemindert. Die Forderung wird mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Ertragsteuererstattungsansprüche

Seit dem 1. Januar 2021 ist die creditshelf solutions GmbH dazu verpflichtet, die auf die Zinserträge entfallende Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag einzubehalten und abzuführen. Aufgrund des REIT-Status und somit Steuerbefreiung der Gesellschaft wurden diese Steuern in Höhe von TEUR 389,8 (Vj.: TEUR 150,7) als Forderung gegenüber dem Finanzamt erfasst. Den aus der laufenden Betriebsprüfung resultierenden Steuerrückstellungen stehen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in gleicher Höhe gegenüber, da die Deutsche Konsum REIT-AG hier davon ausgeht, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung inhaltlich unrichtig ist. Die Steuererstattungsansprüche belaufen sich analog zu den Steuerrückstellungen auf TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0).

2.7. Liquide Mittel

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

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

2.8. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 19.750,0 (Vj.: TEUR 70.148,3) betreffen drei Renditeimmobilien (Vj.: neun Renditeimmobilien und Erbbaurechte). Für zwei der Renditeimmobilien wurden bereits Kaufverträge vor dem Bilanzstichtag abgeschlossen, der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte jedoch erst nach dem 30. September 2022. Damit zusammenhängende zurückzuführende Finanzierungen in Höhe von TEUR 2.292,5 (Vj.: TEUR 0,0) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert.

Zwei der im Vorjahr zur Veräußerung gehaltenen Objekte, die zuvor mit ihren Verkaufspreisen von insgesamt TEUR 19.855,7 bilanziert wurden, wurden im Berichtszeitraum aus IFRS 5 wieder zurück in die Renditeimmobilien umgegliedert, da hier der Käufer vom Kaufvertrag zurückgetreten ist. Dort wurden sie mit ihrem Marktwert von insgesamt TEUR 21.200,0 angesetzt.

2.9. Eigenkapital

2.9.1. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der DKR hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert und beträgt zum 30. September 2022 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Inhaberstückaktien.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021, eingetragen im Handelsregister am 11. Juni 2021, ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 10. März 2026 durch Aus-

gabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre nach Maßgabe der Satzung und der Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen. Das Genehmigte Kapital 2020/I wurde aufgehoben.

Bedingtes Kapital

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 wurde der Vorstand, unter Aufhebung der am 5. März 2020 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, ermächtigt, bis zum 10. März 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Optionsschuldverschreibungen Optionsrechte oder -pflichten sowie von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Sie können auch durch ein nachgeordnetes Konzernunternehmen der Gesellschaft ausgegeben werden. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Bedingungen auszuschließen. Die weiteren Details können der Bekanntmachung im Bundesanzeiger entnommen werden.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. März 2021 (unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 5. März 2020) um bis zu EUR 9.577.969 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitaler-

höhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

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

2.9.2. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum nicht und beträgt zum Stichtag unverändert TEUR 197.141,6 (Vj.: TEUR 197.141,6).

2.9.3. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt. Für das Geschäftsjahr 2020/2021 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 14.062,4 gezahlt, was einer Dividende von 0,40 EUR je Aktie entspricht.

Der Vorstand plant auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung auf Basis der aktuellen Aktienanzahl für das Geschäftsjahr 2021/2022 einen Dividendenvorschlag von 0,48 EUR je Aktie (entspricht TEUR 16.874,9), welcher durch den handelsrechtlichen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 16.985,4 gespeist wird. Dieser Vorschlag bedarf der Zustimmung von Aufsichtsrat und Hauptversammlung.

2.10. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Langfristig	328.761,6	347.845,1
Kurzfristig	89.282,7	53.444,4
Summe	418.044,2	401.289,5
davon besichert	352.743,8	371.367,5

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

Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1,0% und 16,06% p.a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind bis auf neun Schuld-scheindarlehen 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 verwertet werden.

2.11. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2022		30.09.2021	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	29.731,9	0,0	29.627,9	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p. a.	30. Januar 2025	6.877,4	0,0	6.829,8	0,0
Summe		36.609,3	0,0	36.457,7	0,0

Beide Wandelanleihen sind in vollem Umfang als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.12. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	30.09.2022		30.09.2021	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8 % Coupon p. a.	31. Mai 2024	40.173,2	0,0	40.169,4	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p. a.	5. April 2024	70.772,4	0,0	70.753,3	0,0
Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 4,00 % Coupon p.a.	10. März 2025	41.032,9	0,0	40.605,0	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,1 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.034,9	0,0	20.034,1	0,0
Summe		182.013,3	0,0	171.561,8	0,0

Die Unternehmensanleihe mit einem ursprünglichen Ausgabevolumen von TEUR 20.000,0 wurde am 22. November 2021 um weitere TEUR 10.000,0 auf insgesamt TEUR 30.000,0 aufgestockt. Es gelten dieselben Anleihebedingungen wie bisher.

2.13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	Stand 01.10.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2022
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	3.656,7	3.656,7
Archivierung (langfristig)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	300,0	300,0	0,0	368,1	368,1
Ausstehende Rechnungen	1.826,8	1.126,3	0,0	939,4	1.639,9
Sonstige Rückstellungen	606,3	525,2	34,5	1.535,0	1.581,6
Gesamt	2.736,6	1.951,5	34,5	6.499,2	7.249,8

Da die wesentlichen Rückstellungen kurzfristig in Anspruch genommen werden, wird aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Abzinsung verzichtet. Es bestehen zudem keine wesentlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der Inanspruchnahme.

Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014–2017 durch die Finanzbehörde Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0) gebildet. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 verwiesen.

2.14. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte, bei denen die DKR Erbbauberechtigte

ist. Die korrespondierenden Vermögenswerte werden entsprechend als Renditeliegenschaften ausgewiesen.

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	10.038,9	9.808,2
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	10.038,9	9.808,2
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	1.340,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.345,3	409,2
Mietkautionen	1.198,5	947,9
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnung	170,4	447,7
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	104,5	98,6
Übrige	373,8	275,0
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4.532,7	2.178,4
Gesamt	14.571,6	11.986,6

2.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 6.733,6 (Vj.: TEUR 906,5) und beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen offene Rechnungen aus bezogenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.

2.16. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, die innerhalb der Rendite-

liegenschaften bzw. der sonstigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für gemietete Stellplätze und Zufahrten bilanziert. Die Gesellschaft least zudem ein Kraftfahrzeug, für welches ein entsprechendes Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit angesetzt wird. Im Berichtszeitraum wurde ein bestehendes Leasingverhältnis über ein weiteres Kraftfahrzeug vorzeitig beendet. Das korrespondierende Nutzungsrecht und die korrespondierende Leasingverbindlichkeit wurden erfolgswirksam ausgebucht.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,4	42,3
Renditeliegenschaften	9.424,4	9.303,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	358,3
Summe Nutzungsrechte	9.436,8	9.704,5

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	10.038,9	9.808,2
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	104,5	98,6
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0,0	389,8
Summe Leasingverbindlichkeiten	10.143,4	10.296,6

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 53,0 (Vj.: TEUR 35,0), davon entfallen TEUR 14,3 auf die vorzeitige Beendigung eines Kfz-Leasingverhältnisses. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 14,1 (Vj.: TEUR 15,8). Aus der vorzeitigen Beendigung des Kfz-Leasingverhältnisses resultiert zusätzlich ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 15,1.

3. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

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

TEUR	2021/2022	2020/2021
Umsatzerlöse aus Vermietung	74.390,2	69.667,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	13.959,8	10.675,0
Summe Erlöse	88.350,0	80.342,0
Instandhaltung	-9.079,9	-4.999,7
Umlagefähige Nebenkosten	-22.987,3	-21.706,0
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-8.651,5	-7.646,0
Erlösschmälerungen	-187,3	-155,0
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-40.906,0	-34.506,7
Vermietungsergebnis	47.444,0	45.835,3

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgten werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 18.568,9 (Vj.: TEUR 18.565,9).

Die umlagefähigen Nebenkosten enthalten sowohl Nebenkosten, die aufgrund von Leerstand nicht umgelegt werden können, als auch Nebenkosten, die dem Charakter nach umlegbar sind, aber aufgrund von vorgenommenen Vertragsgestaltungen nicht umgelegt werden können.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 1.941,7 (Vj.: TEUR 1.827,1) und Aufwendungen für das Asset Management in Höhe von TEUR 3.991,0 (Vj.: TEUR 3.687,1).

Weiterhin enthalten die Nebenkosten periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für Ankaufsobjekte in Höhe von TEUR 492,8 (Vj.: TEUR 2.125,8).

In den Betriebs- und Nebenkosten sind Umsatzerlöse nach IFRS 15 in Höhe von TEUR 11.967,7 (Vj.: TEUR 9.075,9) enthalten.

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgten Verkauf von zwölf Objekten ab, von denen sieben bereits zum Vorjahresstichtag als zur Veräußerung gehaltene Immobilien unter IFRS 5 ausgewiesen wurden. Die übrigen Objekte wurden zuvor als Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet. Der Verkaufspreis für die veräußerten Objekte betrug insgesamt TEUR 63.031,7. Das durch die Veräußerung realisierte Bewertungsergebnis belief sich auf TEUR 3.159,5 im Vergleich zum letzten erfassten Buchwert. Darüber hinaus erfolgte der Verkauf einer Photovoltaik-Anlage für TEUR 120,0.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 2.786,4 (Vj.: TEUR 330,0) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen eines geschlossenen Abwicklungsvertrages in Höhe von TEUR 1.900,0

(Vj.: TEUR 0,0) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 786,4 (Vj.: TEUR 306,0). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind zudem Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 0,4 (Vj.: TEUR 1,5) enthalten.

3.4. Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

3.5. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2021/2022 TEUR 1.049,5 (Vj.: TEUR 1.222,4). Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

Der Rückgang der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren variablen Vergütungsbestandteilen sowie der Auslagerung von Hausmeistertätigkeiten an externe Dienstleister. Vom Personalaufwand entfallen TEUR 154,8 (Vj.: TEUR 171,0) auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung sowie TEUR 12,6 (Vj.: TEUR 9,8) auf vermögenswirksame Leistungen.

Bei der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag 20 Mitarbeiter (Vj.: 28 Mitarbeiter) direkt angestellt. Dies umfasste zwei Vorstandsmitglieder (Vj.: zwei), zwei Angestellte (Vj.: drei), drei Investment-Analysten (Vj.: drei), sechs Objektverwalter (Vj.: elf), sieben geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (Vj.: acht) und keinen Praktikanten (Vj.: einen).

3.6. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2021/2022	2020/2021
Wertminderungen auf Mietforderungen	1.884,7	530,7
Abschreibung auf Mietforderungen	863,2	959,1
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	-2,9	302,2
Wertminderungen auf Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen	3.968,0	0,0
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	1.853,4	108,7
Gesamt	8.566,4	1.900,7

Aufgrund des gestiegenen Betrags und der im laufenden Geschäftsjahr stark gestiegenen Marktunsicherheiten und geänderten Marktverhältnisse, die unter anderem durch den Stufentransfer in Stufe 2 berücksichtigt wurden, ist der zu erfassende Wertminderungsbetrag auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erstmalig so wesentlich, dass er auch bilanziell mit TEUR 3.968,0 (Vj.: TEUR 0,0) erfasst wurde.

Im Geschäftsjahr wurden für erworbene Darlehen insgesamt Aufwendungen aus Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.814,6 (Vj.: TEUR 108,7) erfolgswirksam im sonstigen Ergebnis erfasst, welche aus der Neubildung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.257,6 (Vj.: 321,7), davon TEUR 268,9 (Vj.: TEUR 0,0) Einzelwertberichtigung, und der Auflösung bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 443,0 (Vj.: TEUR 213,0) resultieren. Darüber hinaus wurden keine Einzelwertberichtigungen aus dem Vorjahr erfolgsneutral in die Abschreibungen umgebucht. Für weitere Informationen siehe auch Kapitel 2.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kapitel 2.5 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte.

3.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.080,2	1.184,9
Gebühren	506,8	887,5
Geschäftsbesorgungsgebühren	426,4	424,3
Werbekosten	241,6	187,3
Schadensersatz	99,3	373,0
Übrige	394,6	395,9
Gesamt	2.748,9	3.452,9
davon Einmalaufwendungen	652,9	1.578,4
Bereinigt	2.096,0	1.874,5

Rechts- und Beratungsaufwendungen umfassen vor allem die laufenden Kosten für Gutachtenerstellung, Prüfungskosten sowie rechtliche Beratung. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen einmalige Aufwendungen aus Werbekosten von TEUR 196,3. In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind zudem Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2,9 (Vj.: TEUR 7,2) enthalten. Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 221,5 (Vj.: TEUR 89,0).

3.8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	5.541,3	5.224,3
Zinserträge aus creditshelf-Darlehen	880,6	881,7
Übrige Zinserträge	40,7	33,6
Summe Zinserträge	6.462,6	6.139,6
Zinsen für Unternehmensanleihen	-4.844,9	-4.168,9
Zinsen für Wandelanleihen	-626,6	-624,1

Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	0,0	0,0
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-7.651,9	-7.017,1
Erbbauszinsen	-573,4	-554,8
Übrige Zinsaufwendungen	-389,5	-318,9
Summe Zinsaufwendungen	-14.086,3	-12.683,7
davon nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen	-1.031,7	-1.225,3
Gesamt	-7.623,7	-6.544,1

Von den Zinserträgen entfallen TEUR 6.462,6 (Vj.: TEUR 6.139,6) auf Finanzinstrumente, die nach der Effektivzinismethode bilanziert werden.

3.9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde wurde zum Bilanzstichtag eine Rückstellung für möglicherweise nachzuzahlende Ertragsteuern in Höhe von TEUR 3.656,7 gebildet. Diese enthält Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer für die Veranlagungsjahre 2015 bis 2019, die aus dem Teilprüfbericht der Finanzbehörde hervorgehen. Demgegenüber wurden zeitgleich Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in gleicher Höhe erfolgswirksam gebildet, da die Gesellschaft von einer inhaltlich unrichtigen Rechtsauffassung der Finanzverwaltung ausgeht. Insofern entsteht hier auf Netto-Basis kein Ergebniseffekt aus der Betriebsprüfung. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 6.1 sowie die ausführliche Darstellung im Lagebericht.

3.10. Sonstige Steuern

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

3.11. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2021/2022	2020/2021
Periodenergebnis (unverwässert)	60.386,7	91.373,2
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	626,6	624,1
Periodenergebnis (verwässert)	61.013,3	91.997,3
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	15.039.447	14.801.326
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	50.195.385	49.957.264
Ergebnis je Aktie (EUR)		
Unverwässert	1,72	2,60
Verwässert	1,22	1,84

4. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 49.384,9 (Vj.: TEUR 37.965,7). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direktem Zusammenhang mit der ankaufsbedingten Vergrößerung des Immobilienportfolios.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR –46.598,5 (Vj.: TEUR –92.303,6). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 72.250,4 (Vj.: TEUR 132.288,7).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 1.387,8 (Vj.: TEUR 54.781,5). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Aufnahmen von Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten in Höhe von insgesamt TEUR 90.105,0 (Vj.: TEUR 91.500,0) und die Einzahlung aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe von TEUR 10.000,0 (Vj.: TEUR 20.000,0). Diesen Einzahlungen standen im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 71.066,4 (Vj.: TEUR 30.543,4) und die gezahlte Dividende von TEUR 14.062,4 (Vj.: TEUR 14.062,4) gegenüber.

Der Anfangsbestand der Nettofinanzverbindlichkeiten zum 1. Oktober 2021 lässt sich wie folgt auf den Endbestand zum 30. September 2022 überleiten:

TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Wandel- anleihen	Verbindlichkeiten aus Unter- nehmensanleihen	Summe
Stand 01.10.2020	340.272,3	36.308,6	151.092,9	527.673,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	20.000,0	20.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-235,0	-235,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	91.500,0	0,0	0,0	91.500,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-419,3	0,0	0,0	-419,3
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-30.543,4	0,0	0,0	-30.543,4
Zinsaufwendungen	7.017,1	624,1	4.168,9	11.810,0
gezahlte Zinsen	-6.537,3	-475,0	-3.465,0	-10.477,3
Stand 30.09.2021	401.289,4	36.457,7	171.561,8	609.308,9
Stand 01.10.2021	401.289,4	36.457,7	171.561,8	609.308,9
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	10.000,0	10.000,0
Kosten aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0	-175,0	-175,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	90.105,0	0,0	0,0	90.105,0
Kosten aus der Ausgabe von Krediten	-358,8	0,0	0,0	-358,8
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-71.066,4	0,0	0,0	-71.066,4
Zinsaufwendungen	7.651,9	626,6	4.844,9	13.123,4
gezahlte Zinsen	-7.284,4	-475,0	-4.218,3	-11.977,7
Umgliederung in IFRS 5	-2.292,5	0,0	0,0	-2.292,5
Stand 30.09.2022	418.044,2	36.609,3	182.013,4	636.666,9

5. Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

5.1. Finanzrisikomanagement

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen im Wesentlichen das Ausfall-, Liquiditäts- und Marktrisiko (Zinsrisiko). Dementsprechend besteht ein richtlinienbasiertes Risikomanagementsystem, welches eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch den Vorstand der Gesellschaft umfasst. Der Rahmen der Finanzpolitik wird durch den Vorstand festgelegt und durch den Aufsichtsrat überwacht.

5.1.1. Ausfallrisiken

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

Die Gesellschaft erfasst Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle grundsätzlich für:

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

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

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

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

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

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

An jedem Stichtag wird überprüft, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie Schuldinstrumente, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, eine beeinträchtigte Bonität aufweisen und ggf. wertberichtigt werden müssen. Die Bonität eines finanziellen Vermögenswerts ist beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten künftigen Zahlungsströme eingetreten sind. Indikatoren sind u. a.

- Signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Kreditnehmers
- Ein Vertragsbruch wie Ausfall oder Überfälligkeit
- Es wird wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder Sanierungsverfahren geht

- Zugeständnisse an den Kreditnehmer aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen im Zusammenhang mit den finanziellen Schwierigkeiten des Kreditnehmers, die anderenfalls nicht in Betracht gezogen werden würden.

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

Bestehende Darlehensforderungen werden anhand ihrer erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit auf Werthaltigkeit und eine gegebenenfalls signifikante Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit überprüft. Eine signifikante Erhöhung wird bei Verschlechterung des Ratings um mindestens eine Stufe angenommen, soweit die dem aktuellen Rating zugeordnete Ausfallwahrscheinlichkeit nach Verschlechterung 1 % oder mehr beträgt. Die zugrunde gelegte Ausfallwahrscheinlichkeit der erworbenen Darlehen beruht auf regelmäßigen Kreditanalysen des Serviceproviders creditsheff einschließlich dem dort vorgenommenen Rating. Die Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, verringern nicht den Buchwert des Vermögenswerts, sondern werden wie die Fair Value Änderung im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

Die im Abschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertminderungen stellen das maximale Ausfallrisiko der Gesellschaft dar. Dabei finden erhaltene Sicherheiten keine Berücksichtigung. Darüber hinaus bestehen keine weiteren überfälligen Forderungen, die nicht wertgemindert wurden. Siehe hierzu auch Kapitel 2.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

5.1.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiko

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass die DKR ihren Zahlungsverpflichtungen zu

einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

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

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

Restlaufzeit zum 30.09.2022 in TEUR	Restlaufzeiten			
	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.838,9 (402.093,0)	89.900,8 (53.674,3)	243.736,1 (270.576,2)	85.202,0 (77.842,5)
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	37.079,2 (37.079,2)	79,2 (79,2)	37.000,0 (37.000,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	182.334,0 (171.922,9)	2.334,0 (1.922,9)	150.000,0 (150.000,0)	30.000,0 (20.000,0)
Verbindlichkeiten aus Leasing	10.143,5 (10.256,8)	104,5 (98,8)	498,1 (452,4)	9.540,9 (9.705,6)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.733,6 (906,6)	6.733,6 (906,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.428,1 (2.079,8)	4.428,1 (2.079,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	2.292,5 (0,0)	2.292,5 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 27.645,0 (Vj.: TEUR 24.250,0). Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werden den finanziellen Vermögenswerte und Kapitalmaß-

nahmen sowie den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann. Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 11.777,1 (Vj.: rund TEUR 11.093,0), von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 23.163,1 (Vj.: rund TEUR 27.310,6) und

nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 9.433,4 (Vj.: rund TEUR 9.415,0). Die zukünftigen Zinszahlungen für Leasing sind in 6.2 dargestellt.

Weiterhin hat die DKR ein zum 31.12.2022 auslaufendes Darlehen (ausstehendes Nominalvolumen zum 30.09.2022: EUR 23,1 Mio.) um zwölf Monate prolongiert. Die Gesellschaft geht davon aus, die Prolongation eines zweiten auslaufenden Darlehens (Nominalvolumen zum 30.09.2022: EUR 35,3 Mio.) im Dezember 2022 abschließen zu können.

Bei 15 Kreditverträgen sind für die jeweils finanzierten Objekte gemäß Kreditverträgen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von monatlich TEUR 164,6 vereinbart worden. Hinzu kommen einmalige bereits getätigte Instandhaltungsrücklagen in Höhe von TEUR 85,0 (Vj.: TEUR 85,0). Zum Bilanzstichtag waren Instandhaltungsrücklagen von TEUR 4.234,3 (Vj.: TEUR 3.099,1) angespart worden. Eine Verfügung für Instandhaltungsmaßnahmen ist gegen Rechnungsvorlage möglich.

Bei einem Teil der Darlehensverträge bestehen Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Financial Covenants. Diese umfassen in der Regel Standardkennziffern wie zum Beispiel den Schuldendienstdeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), Zinsdeckungsgrad (Interest Cover Ratio, ICR) und Loan-to-Value (LTV) oder einzuhaltende Instandhaltungsrücklagen bei bestimmten Objekten. Bei einer Verletzung der vereinbarten Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen, was in Einzelfällen die Liquidität beeinträchtigen könnte. Zum Stichtag 30. September 2022 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleiheverträgen eingehalten.

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

Weiterhin ist die DKR grundsätzlich darauf angewiesen, zur Refinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit oder für Akquisitionen Fremdkapital zu angemessenen Konditionen erhalten zu können. So könnten beispielsweise Krisen an den internationalen Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung

erschweren und dann zu Liquiditätsproblemen führen. Wenn daraus folgend der Kapitaldienst nicht mehr gedeckt werden sollte, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen, wobei Notverkäufe zu erheblichen finanziellen Nachteilen führen könnten. Insofern nutzt die DKR fortlaufend günstige Marktbedingungen aus, um die Finanzierung günstig und nachhaltig auszurichten.

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

5.1.3. Zinsänderungsrisiko

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

Zur Absicherung setzt die DKR, wenn erforderlich, derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps oder Caps ein, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zins sensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hält zum 30. September 2022 keine Zinssicherungsinstrumente. Für spekulative Zwecke werden keine Derivate eingesetzt.

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

Zum 30. September 2022 bestehen bis auf neun variabel verzinsliche Darlehen ausschließlich Darlehen mit einem festen Zinssatz.

Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1 % höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 6.373,5 niedriger (Vj.: TEUR 5.374,2) bzw. TEUR 6.221,8 höher (Vj.: TEUR 5.285,9) gewesen.

.

5.2. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

Angaben zum 30.09.2022 in TEUR	Zinserträge	Zinsaufwendungen	Wertminderungen (im sonst. betr. Aufwand)	Sonstiges	Bewertungsergebnis
Finanzinstrumente bewertet zu FVtOCI	880,6 (881,7)	0,0 (0,0)	1.853,4 (108,7)	-99,2 (-152,3)	-1.814,6 (-108,7)
Finanzinstrumente bewertet zu FVtPL	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu AC	5.542,9 (5.224,3)	0,0 (0,0)	6.712,9 (1.792,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten	6.423,5 (6.106,0)	0,0 (0,0)	8.566,3 (1.900,7)	-99,2 (-152,3)	-1.814,6 (-108,7)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtOCI	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu FVtPL	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu AC	0,0 (0,0)	13.123,4 (11.810,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Nettoergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten	0,0 (0,0)	13.123,4 (11.810,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

Das sonstige Ergebnis aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerten umfasst Gebühren für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing durch creditshelf. Das Bewertungsergebnis der Kategorie FVtOCI beinhaltet die im sonstigen Ergebnis erfasste Fair Value-Änderung.

5.3. Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgrund von Globalnettingvereinbarungen nur dann saldiert, wenn am Bilanzstichtag ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Verrechnung besteht und ein Ausgleich auf Nettobasis beabsichtigt ist. Ist ein Anspruch auf Saldierung im gewöhnlichen Geschäftsverlauf nicht durchsetzbar, schafft die Globalnettingvereinbarung nur einen bedingten

Anspruch auf Verrechnung. In diesem Falle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Bilanzstichtag mit ihren Bruttobeträgen in der Bilanz ausgewiesen.

In der Bilanz zum 30. September 2022 wurden branchenüblich Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von TEUR 18.928,6 (Vj.: TEUR 12.694,1) mit erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 17.530,4 (Vj.: TEUR 11.789,4) verrechnet.

5.4. Kapitalsteuerung

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

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Eigenkapital	514.299,6	467.975,3
Bilanzsumme	1.181.814,0	1.093.303,8
Eigenkapitalquote in %	43,5	42,8

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

In TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Eigenkapital	514.299,6	467.975,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien / unbewegliches Vermögen	1.050.709,1	1.014.167,9
Eigenkapitalquote in %	48,9	46,1

Eine weitere Steuerungsgröße ist der Loan-to-Value, welcher das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zum Wert der bilanzierten Immobilienwerte darstellt. Die DKR strebt einen LTV von etwa 50 % an:

In TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Finanzverbindlichkeiten	636.666,9	609.308,9
abzüglich Zahlungsmittel inkl. Treuhandkonten	-6.899,1	-1.555,0
Abzüglich kurzfristig kündbare Finanzanlagen	-104.593,2	-67.908,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	525.174,6	539.845,9
Renditeliegenschaften	1.030.959,1	944.019,6
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	19.750,0	70.148,3
Anzahlungen auf akquirierte Renditeliegenschaften	4.920,5	0,0
Summe Immobilienvermögen	1.055.629,6	1.014.167,9
Loan-to-Value (LTV), %	49,7	53,2

5.5. Bewertungskategorien der Finanzinstrumente nach IFRS 9

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

Angaben in TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 30.09.2022	AC	FV/OCI	IFRS 16	Beizulegender Zeitwert zum 30.09.2022	Bewertungshierarchie
Finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	FV/OCI	8,7 (237,7)	– (–)	8,7 (237,7)	– (–)	8,7 (237,7)	Stufe 3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	FV/OCI	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	– (–)	Stufe 1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.691,6 (4.324,5)	1.691,6 (4.324,5)	– (–)	– (–)	1.691,6 (4.324,5)	Stufe 2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	AC	4.827,0 (652,7)	4.827,0 (652,7)	– (–)	– (–)	4.827,0 (652,7)	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	FV/OCI	5.755,3 (8.147,4)	– (–)	5.755,3 (8.147,4)	– (–)	5.755,3 (8.147,4)	Stufe 3
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	105.324,0 (63.654,1)	105.324,0 (63.564,1)	– (–)	– (–)	105.324,0 (63.564,1)	Stufe 3
Summe finanzielle Vermögenswerte		117.606,6 (76.926,4)	111.842,6 (68.541,3)	5.764,0 (8.385,1)	0,0 (–)	117.606,6 (76.926,4)	
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	418.044,2 (401.289,4)	418.044,2 (401.289,4)	– (–)	– (–)	402.071,3 (403.698,2)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AC	36.609,3 (36.457,7)	36.609,3 (36.457,7)	– (–)	– (–)	125.756,0 (200.188,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	AC	182.013,3 (171.561,8)	182.013,3 (171.561,8)	– (–)	– (–)	180.000,0 (170.000,0)	Stufe 1
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	–	10.143,5 (10.296,5)	– (–)	– (–)	10.143,5 (10.296,5)	10.143,5 (10.296,5)	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.345,3 (409,2)	1.345,3 (409,2)	– (–)	– (–)	1.345,3 (409,2)	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AC	1.678,2 (1.440,1)	1.678,2 (1.440,1)	– (–)	– (–)	1.678,2 (1.440,1)	Stufe 2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	–	2.292,5 (389,8)	2.292,5 (–)	– (–)	0,0 (389,8)	2.292,5 (389,8)	Stufe 2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		652.126,3 (621.844,5)	641.982,8 (611.158,2)	0,0 (–)	10.143,5 (10.686,3)	723.286,8 (786.421,8)	

5.6. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr wurden Renditeimmobilien, die im Vorjahr mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 19.750,0 bislang unter den Renditeimmobilien ausgewiesen waren, in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und dort mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 19.750,0 angesetzt. Darüber hinaus wurden Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von TEUR 2.292,5 in Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert.

Darüber hinaus ist der Käufer zweier im Vorjahr in IFRS 5 ausgewiesener Objekte von Kauf zurückgetreten. Die betreffenden Objekte wurden im Vorjahr mit ihren Kaufpreisen von insgesamt TEUR 19.855,7 als beizulegendem Zeitwert auf Stufe 1 bilanziert und nun mit ihrem Marktwert von insgesamt TEUR 21.200,0 als beizulegendem Zeitwert der Stufe 3 wieder zurück in die Renditeimmobilien umgegliedert.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2022	30.09.2021
Rendite-liegenschaften	Stufe 3	1.030.959,1	944.019,6
Erworbenene Darlehen	Stufe 3	5.764,0	8.385,1
Zum Verkauf bestimmte erworbene Darlehen	Stufe 1	0,0	0,0
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	Stufe 1	8.850,0	69.088,3
Zum Verkauf bestimmte Rendite-liegenschaften	Stufe 3	10.900,0	1.060,0
Summe Aktiva		1.056.473,1	1.022.553,0
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Rendite-liegenschaften	Stufe 2	2.292,5	389,8
Summe Passiva		2.292,5	389,8

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

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

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

Foto: Discounter

Teplitzer Straße 40, 09623 Frauenstein



6. Sonstige Angaben

6.1. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Asset- und Propertymanagementverträge	9.350,6	11.229,3
Verträge über Verwaltungsumlage	523,3	508,7
Fahrzeugleasing	10,7	40,1
Gesamt	9.884,6	11.778,1
davon bis zu 1 Jahr	5.337,2	4.980,0
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	4.547,4	6.798,1
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 30. September 2022 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus elf notariell beurkundeten Kaufverträgen in Höhe von insgesamt TEUR 51.830,0, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 4.920,5 bereits auf Notaranderkonten hinterlegt wurden. Bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden die Kaufpreisverpflichtungen vollständig erfüllt.

Weiterhin bestehen aus einem Konsortialvertrag für verschiedene Objekte zukünftige Instandhaltungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 9.881,0.

Die DKR hat im Sommer 2022 einen vorläufigen Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam/Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen erhalten. Nach Auffassung der Betriebsprüfer lag zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 des REIT-Gesetzes vor. Demnach wäre die DKR kein REIT geworden und hätte somit auch in den Folgejahren nicht den REIT-Status erlangt bzw. könnte dies auch zukünftig nicht mehr werden. Die DKR hat dagegen Widerspruch eingelegt und eine renommierte Großkanzlei mit einem Rechtsgutachten beauftragt. Nach Ansicht der DKR und der Rechts-

vertreter der Gesellschaft sowie auf Basis der klaren Darlegung des Sachverhalts im Gutachten besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die DKR inhaltlich Recht bekommen wird und im Zweifel spätestens ab 2016 alle REIT-Voraussetzungen vorgelegen haben. Sollte in einem finanzgerichtlichen Prozess über den REIT-Status dennoch zum Nachteil der DKR entschieden werden, hätte dies folgende wesentliche, quantitative Auswirkungen auf die Gesellschaft:

- Für die Jahre ab 2020 wären weitere Steuerrückstellungen von bis zu EUR 13 Mio. zu bilden
- Aufgrund des Bewertungsunterschieds, insbesondere bei den Immobilien, zwischen Steuerbilanz- und IFRS-Werten von derzeit etwa EUR 252 Mio. ergäben sich für den IFRS-Abschluss zu bilanzierende aktive und passive latente Steuern mit einem Passivüberhang von rund EUR 83 Mio.

Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen

Als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Stellplätzen und Zufahrten bestehen langfristige

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

in TEUR	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Mindestleasingzahlungen 30.09.2022	31.022,4	666,3	2.664,1	27.692,0
davon Zinszahlungen	20.889,6	561,8	2.176,7	18.151,1
davon Tilgungen	10.132,8	104,5	487,4	9.540,9
Mindestleasingzahlungen 30.09.2021	32.024,0	674,0	2.691,2	28.658,8
davon Zinszahlungen	21.767,2	575,2	2.238,8	18.953,2
davon Tilgungen	10.256,8	98,8	452,4	9.705,6

Die Erbbaurechtsverträge haben eine Restnutzungsdauer von durchschnittlich 41,0 Jahren und werden durch Wertsicherungsklauseln an vereinbarte Indizes angepasst. Im Berichtsjahr fand keine Indexanpassung statt, infolge derer die Buchwerte der Erbbaurechte erhöht wurden.

6.3. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

- Mutterunternehmen,
- Weitere Gesellschafter,
- Sonstige nahestehende Unternehmen – hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichem Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen,

- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

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

Die Obotritia Capital KGaA ist an der Deutsche Konsum REIT-AG wesentlich beteiligt. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 426,4 (Vj.: TEUR 424,3) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 29. Januar 2015, 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berech-

net. Der Zinssatz beträgt 8,0% und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (Vj.: TEUR 0,0).

Mit Datum vom 30. April 2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen kann. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2025. Der Zinssatz beträgt 8,0% p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 2021/2022 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 5.444,0 erzielt (Vj.: TEUR 5.224,3). Zum Stichtag 30. September 2022 bestand nach Wertminderung in Höhe von TEUR 3.968,0 (Vj.: TEUR 0,0) eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 94.294,2 (Vj.: TEUR 59.522,9). Bis zum Aufstellungsdatum wurden EUR 24,8 Mio. des Gesellschafterdarlehens zurückgeführt.

Beide Verträge sind, ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar.

Die Obotritia Capital übt seit dem 23. Juni 2022 keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die Edeloptics GmbH („Edeloptics“) aus, sodass die Edeloptics zum Bilanzstichtag kein verbundenes Unternehmen der DKR mehr darstellt. Bis zum 23. Juni hat die Deutsche Konsum über die Plattform der creditshelf solutions GmbH ein weiteres Darlehen an die Edeloptics GmbH mit einem Investitionsvolumen von TEUR 2.375,0 erworben. Darüber hinaus wurde ein weiteres Darlehen vollständig zurückgezahlt. Bis zum 23. Juni wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 288,6 (Vj.: TEUR 371,0) aus Edeloptics-Darlehen erzielt, die als Zinserträge aus verbundenen Unternehmen ausgewiesen werden sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 143,3 (Vj.: TEUR 0,7).

Ihren Bestand an erworbenen Darlehen an die Edeloptics GmbH verkaufte die Deutsche Konsum REIT-AG am 22. Juni 2022 an die Obotritia Capital KGaA. Diese

erwarb im Rahmen vorgesehener Revitalisierungsmaßnahmen an der Edeloptics GmbH sämtliche erworbenen Darlehensbestände in der Obotritia-Gruppe, um diese bei sich zu bündeln. Der Verkauf erfolgte zum ausstehenden Nominal inkl. bis zum 22. Juni aufgelaufener Zinsforderungen. Zum Bilanzstichtag besteht hieraus eine Kaufpreisforderung inkl. Zinsen in Höhe von TEUR 4.535,1. Die Kaufpreisforderung wird mit 8,0% p.a. verzinst. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Zinserträge von TEUR 97,3 erzielt. Zum 7. Oktober 2022 wurde das Darlehen durch die Obotritia Capital KGaA vollständig inkl. aufgelaufener Zinsen getilgt.

Darüber hinaus hat die Obotritia Capital gegenüber der DKR eine Garantie für zwei ausfallgefährdete Darlehen in Höhe der bestehenden Buchwerte übernommen. Eines der Darlehen wurde unterjährig vollständig getilgt, sodass sich der ausstehende Betrag zum Bilanzstichtag auf TEUR 10,8 (Vj.: TEUR 271,5) beläuft.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock (vormals GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Verschmelzung am 23. Juli 2021). Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.941,7 (Vj.: TEUR 1.827,1) angefallen.

Über das Asset Management besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betrugen die Aufwendungen TEUR 3.991,0 (Vj.: TEUR 3.687,1).

Mit der Elgeti Brothers GmbH besteht zudem ein Gestattungsvertrag über die Vermietung von Parkplatzanlagen des Objekts Leipzig Löwenpark durch die Elgeti Brothers GmbH. Die monatlich zu leistende Pauschale an die DKR beträgt EUR 50,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 1. September 2022 auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Ein weiterer

Gestattungsvertrag besteht über die Vermietung der Freifläche des Objekts Wernigerode Altstadtpassage. Das Nutzungsverhältnis beginnt hier ab dem 1. Februar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und kann von beiden Parteien jeweils ordentlich mit gesetzlicher Frist nach § 580a BGB gekündigt werden. Es wird eine einmalige Pauschale von TEUR 1,1 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer erhoben. Weiterhin besteht ein Gestattungsvertrag vom 2. September 2022 mit der Elgeti Brothers GmbH über die Vermietung der Freifläche des Objekts Birkenfeld. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 1. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022 und kann von beiden Parteien jeweils ordentlich mit gesetzlicher Kündigungsfrist gemäß § 580a BGB gekündigt werden. Für die Gebrauchsüberlassung wurde eine einmalige Pauschale von EUR 400,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Ein weiterer Gestattungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH besteht über die Vermietung öffentlicher Parkplatzanlagen des Objekts Werdau. Das Nutzungsverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Pauschale beträgt EUR 500,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 14,8 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt.

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung der Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,6.

Die Deutsche Konsum hat mit Vertrag vom 6. Juli 2022 und Wirkung zum 1. April 2022 die Photovoltaikanlage, die sich auf der Dachfläche des Objekts Rennerod befindet, an die Diana Contracting GmbH veräußert. Die Anlage hat eine Nennleistung von 36,0 kWp. Der Kaufpreis für die Anlage betrug TEUR 120,0. Die Kaufpreisforderung wird mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst. Hieraus besteht zum Bilanzstichtag eine Forderung gegenüber der Diana Contracting GmbH inkl. Zinsen in Höhe von TEUR 121,7. Es wurden Zinserträge von TEUR 1,7 erfasst.

Am 6. Juli 2022 wurde zeitgleich ein Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Daches der Immobilie Rennerod, auf denen zwei Photovoltaikanlagen stehen, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 10% des jeweiligen Jahresumsatzes der installierten PV-Anlage. Im Geschäftsjahr wurden hieraus noch keine Mieterträge erzielt.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum kurzfristig überschüssige Liquidität in Höhe von TEUR 13.810,0 (Vj.: TEUR 5.490,0) in den Erwerb von KMU-Darlehen angelegt, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, von der DKR erworben wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der Obotritia Capital KGaA an der creditshelf AG sind diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen einzustufen. Die Deutsche Konsum verkaufte im Geschäftsjahr 2021/2022 keine Darlehen (Vj.: Darlehen mit einem Nominal von TEUR 4.586,4) an die creditshelf solutions GmbH zurück. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der Deutschen Konsum TEUR 99,2 (Vj.: TEUR 152,3) erhalten.

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Sonstige langfristige/kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	98.829,3	59.522,9
Gegenüber Diana Contracting GmbH	121,7	0,0
Gegenüber Edeloptics GmbH	0,0	4.147,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber creditshelf solutions GmbH	35,6	49,5

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 5.970,0 (Vj.: TEUR 5.970,0) für Kredite der DKR gegenüber Kreditinstituten übernommen.

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

6.4. Aufsichtsrat und Management

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und Vorsitzender seit November 2014. Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.	Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit März 2020. Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	<ul style="list-style-type: none"> Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit März 2020.	Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München.	<ul style="list-style-type: none"> Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied) (bis 31. März 2022) Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats seit 17. Dezember 2021)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit März 2020 bis 11. November 2022. Mitglied des Prüfungsausschusses seit vom 1. Januar 2022 bis 11. November 2022.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London.	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsmitglied und seit 1. Januar 2022 Mitglied des Prüfungsausschusses) (beide bis 31. März 2022), delisted

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Johannes C. G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London.	<ul style="list-style-type: none"> • Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) • Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	Vorsitzender Montpelier Foundation Limited, London.	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditsheff Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert • Obotritia Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats) • OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO), börsennotiert • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert • Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats) • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr betrug TEUR 40,0 (Vj.: TEUR 40,0) ohne Umsatzsteuer und umfasst ausschließlich feste, nicht variable Bezüge. Die Vorstandsmitglieder erdienten im Berichtszeitraum eine Gesamtvergütung von TEUR 434,3 (Vj.: TEUR 485,3), davon TEUR 343,2 (Vj.: TEUR 353,1) Festvergütung inkl. Nebenleistungen und TEUR 91,1 (Vj.: TEUR 132,2) variable Vergütung. Die variable Vergütung wiederum setzt sich aus einem kurzfristigen Anteil von TEUR 41,0 (Vj.: TEUR 59,4) und einem langfristigen Anteil von TEUR 50,1 (Vj.: TEUR 72,8) zusammen.

Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern eingegangen.

6.5. Konzernabschluss

Die DKR wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, einbezogen. Der Jahresabschluss 2021/2022 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für

den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

6.6. Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüferhonorar stellte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt dar:

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Abschlussprüfungsleistungen	167,1	121,1
Andere Bestätigungsleistungen	7,3	2,2
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	174,4	123,3
davon periodenfremd	4,4	3,3

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz zum 30. September 2021 sowie die Prüfung des Vergütungsberichts zum 30. September 2022. Aus Nachberechnungen sind TEUR 4,4 (Vj.: TEUR 3,3) periodenfremde Honorare enthalten.

6.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notarieller Beurkundung im Oktober 2022 wurde ein weiteres lebensmittelgeankertes Objekt in Suhl (Thüringen) erworben. Das Investitionsvolumen für diese Immobilie beträgt rund EUR 0,5 Mio. Die annualisierte Miete beträgt dabei ca. TEUR 54. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts erfolgt voraussichtlich zum Jahresanfang 2023.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zusätzlich die Nutzen- und Lastenwechsel der elf erworbenen Objekte in Lohra, Cottbus, Schmiedeberg, Grünhain, Olbernhau, Köthen, Kemberg, Coswig, Staßfurt, Osterfeld und Ens Dorf. Der Kaufpreis für diese Objekte beläuft sich auf insgesamt EUR 51,8 Mio. und ist zum Aufstellungsdatum bereits vollständig hinterlegt.

Dem stand der Abgang des Objekts in Scheyern (Bayern) gegenüber, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr per notarieller Beurkundung veräußert und dementsprechend als IFRS 5-Objekt ausgewiesen wurde. Darüber hinaus wurde ein Baumarkt in Chemnitz (Sachsen) per notarieller Beurkundung im Oktober 2022 zu einem Preis von etwa EUR 7,6 Mio. verkauft, was etwa der 17,5-fachen Jahresmiete entspricht. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts erfolgt voraussichtlich zum Beginn des Jahres 2023. Das Objekt wurde zum 30. September 2022 ebenfalls in IFRS 5 ausgewiesen.

Bis zum Aufstellungsdatum wurde die Kaufpreisforderung gegenüber der Obotritia Capital aus dem Verkauf der Edeloptics-Darlehen vollständig inkl. aufgelaufener Zinsen getilgt. Darüber hinaus wurden weitere EUR 24,8 Mio. des Gesellschafterdarlehens zurückgeführt. Eine darüber hinausgehende Rückführung des Gesellschafterdarlehens zur Finanzierung eingeleiteter, bislang jedoch noch nicht notariell beurkundeter Objektankäufe sowie mit Blick auf die Dividendenausschüttung ist vorgesehen.

Im Oktober 2022 hat die DKR zur Ankaufsfinanzierung ein besichertes Darlehen im Volumen von EUR 24,0 Mio. bei einer deutschen Hypothekenbank aufgenommen und arbeitet parallel an der Aufnahme weiterer besicherter Finanzierungen.

Weiterhin hat die DKR ein zum 31.12.2022 auslaufendes Darlehen (ausstehendes Nominalvolumen zum 30.09.2022: EUR 23,1 Mio.) um zwölf Monate prolongiert. Die Gesellschaft geht davon aus, die Prolongation eines zweiten auslaufenden Darlehens (Nominalvolumen zum 30.09.2022: EUR 35,3 Mio.) im Dezember 2022 abschließen zu können.

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

Am 22. September 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben, am 25. November 2022 wurde ein Nachtrag zu dieser

Entsprechenserklärung veröffentlicht. Am 1. Dezember 2022 folgte die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären unter www.deutsche-konsum.de dauerhaft zugänglich gemacht.

Potsdam, 19. Dezember 2022



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 30. September 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf

einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 19. Dezember 2022



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Einzelabschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Einzelabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022, der Gesamtergebnisrechnung, der Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Art. 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Prolongation von Darlehen

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Kapitel 6.7 der Notes und Abschnitt 1.3.1.2. c) des Lageberichts, welche die bisher fehlende schriftliche Prolongation eines turnusmäßig zum 31. Dezember 2022 auslaufenden Darlehens i. H. v. Mio. € 35,3 darstellt. Eine mündliche Prolongationszusage liegt vor. Das Darlehen ist vollständig durch Immobilien besichert. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts -Vorläufige Feststellung der Betriebsprüfung

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Kapitel 3.9 sowie Kapitel 6.1 der Notes und Abschnitt "Unternehmensspezifische Risiken" sowie Abschnitt „Einschätzung des Gesamtrisikos“ des Lageberichts aufmerksam, in welchem die Hintergründe für die bilanzielle Behandlung der Feststellungen im Teilprüfungsbericht des Finanzamts Potsdam hinsichtlich dem Vorliegen der REIT Eigenschaft beschrieben werden. Die Gesellschaft plant Rechtsmittel gegen die Änderungsbescheide einzulegen. Die Gesellschaft verweist hierbei auf die Einschätzung der betreuenden Steuerberater und das eingeholte Rechtsgutachten. Unser Prüfungsurteil zum Einzelabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

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

- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- den Bericht des Aufsichtsrats.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 1.6 des Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als

notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in analoger Anwendung des § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben in analoger Anwendung von § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „19-12-2022-16-04_xbrl_file.zip“ (SHA256:67EF37C000E02BD0A00BCE-30074BA4C4396315DE3D6DCC28F5F68604AE-69B61E) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Einzelabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Einzelabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in analoger Anwendung von § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am

10. März 2022 als Jahresabschlussprüfer gewählt.

Wir wurden am 28. September 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der Deutsche Konsum REIT-AG tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Einzelabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Einzelabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Frau Susanne Kalbow.

Berlin, den 19. Dezember 2021

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (aktienrechtlicher Vergütungsbericht nach § 162 AktG)

Definition von „gewährt und geschuldet“ im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG

Für den folgenden Vergütungsbericht werden gewährte Zuwendungen als im Geschäftsjahr zugeflossen definiert. Geschuldet wird eine Vergütung dann, wenn die Gesellschaft eine rechtlich bestehende Verpflichtung gegenüber dem Organmitglied hat, die fällig, aber noch nicht erfüllt ist. Die DKR hat in den Geschäftsjahren 2020/2021 sowie 2021/2022 alle Verpflichtungen gegenüber ihren Organmitgliedern bei Fälligkeit zum Monatsende beglichen, sodass die in den Geschäftsjahren 2020/2021 und 2021/2022 jeweils „gewährte“ Vergütung gemäß der für die Zwecke dieses Vergütungsberichts gewählten Definition betragsmäßig identisch zur jeweils „geschuldeten“ Vergütung ist.

Zusätzlich wird auch die im jeweiligen Geschäftsjahr erdiente Vergütung der Vorstandsmitglieder dargestellt. Diese umfasst die im jeweiligen Geschäftsjahr vereinbarte Festvergütung inkl. Nebenleistungen sowie die aufgrund der Zielerreichung errechnete variable Vergütung, deren Kurzfristanteil (STI) im folgenden Geschäftsjahr ausgezahlt wird und deren

Langfristanteil (LTI) erst nach drei Folgejahren zur Auszahlung kommt.

Vergütungssystem für den Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Barvergütung von TEUR 5. Die Deutsche Konsum schließt für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine angemessene Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) ab und übernimmt die Prämie. Die Stellvertreter des Vorsitzenden erhalten das 1,5-Fache dieser Grundvergütung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das 2-Fache.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses erhalten für ihre zusätzliche Tätigkeit im Prüfungsausschuss keine gesonderte Vergütung. Weitere Ausschüsse wurden nicht gegründet und Sitzungsgelder werden nicht gewährt. Eine variable Vergütung, die sich am Erfolg der Gesellschaft oder an anderen Kriterien orientiert, wird nicht gewährt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats (definitionsgemäß gewährte und damit zugeflossene Zuwendungen) im Geschäftsjahr 2021/2022 betrug TEUR 40,0 (2020/2021: TEUR 40,0) zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt:

Aufsichtsratsmitglied	2021/2022 (TEUR)	2020/2021 (TEUR)
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender)	10,0	10,0
Achim Betz (Erster stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Kristian Schmidt-Garve (Zweiter stellvertretender Vorsitzender)	7,5	7,5
Johannes C. G. (Hank) Boot	5,0	5,0
Nicholas Cournoyer	5,0	5,0
Cathy Bell-Walker	5,0	5,0
Gesamt	40,0	40,0

Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich feste Vergütungsbestandteile zuzüglich Auslagenersatz sowie Versicherungsschutz, nicht aber variable Vergütungsbestandteile vorgesehen. Die Fixvergütung stärkt dabei die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder und leistet so einen mittelbaren Beitrag zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

Vergütungssystem für den Vorstand

Grundsätzliches Vergütungssystem

Die Vorstände der DKR erhalten eine erfolgsunabhängige Grundvergütung sowie eine erfolgsabhängige variable Vergütung, die sich an kurzfristigen und langfristigen Zielen orientiert. Der Vorstandsvorsitzende Rolf Elgeti ist von diesem Vergütungssystem ausgenommen und erhält eine pauschale Jahresvergütung von rund TEUR 71,4. Die Vergütung erfolgt durch Kostenumlage von der Obotritia Capital KGaA, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsvorsitzenden kein Anstellungsvertrag besteht.

Die erfolgsunabhängige Grundvergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt, das in zwölf monatlichen Raten ausgezahlt wird. Zum Teil nutzen die Vorstände Dienstwagen, die als geldwerter Vorteil versteuert werden. Außerdem werden Zuschüsse zur Rentenversicherung gezahlt. Weitere Leistungen als sonstige Bezüge werden nicht gewährt. Pensionsansprüche begründen die Vorstandsverträge nicht.

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

Vergütungsbestandteile. Weitere Ansprüche ergeben sich im Falle des regulären Ausscheidens nicht.

Für den Fall einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses enthalten die Vorstandsverträge die Regelung, dass Zahlungen den Wert von zwei Jahresvergütungen (mit Zielerreichungsgrad von 100% bei den variablen Vergütungsbestandteilen) nicht überschreiten dürfen (Abfindungs-Cap). Im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“), d.h. wenn ein Aktionär oder mehrere gemeinsam handelnde Aktionäre mindestens 30% der Stimmrechte an der DKR erwerben, steht den Mitgliedern des Vorstands das Recht zur Kündigung des Anstellungsvertrages mit einer zweimonatigen Frist (Sonderkündigungsrecht) zu. Wird von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, so zahlt die Gesellschaft eine zum Ausscheidenszeitpunkt fällige Bruttoabfindung in Höhe der gemäß dem Dienstvertrag ausstehenden Vergütung, jedoch maximal 150% des Abfindungs-Cap.

Variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2021/2022

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 16. Dezember 2020 wurde die variable Vorstandsvergütung in ihrer Zielgewichtung auf den Schwerpunkt FFO-Wachstum ausgerichtet sowie die erreichbare variable Vergütung aufgrund der gewachsenen Unternehmensgröße angehoben. Weiterhin wurde das Vergütungssystem hinsichtlich der langfristigen variablen Vergütungskomponente an die aktuellen Empfehlungen des DCGK angepasst, welche die variable Vorstandsvergütung noch langfristiger ausrichten. Mit weiterem Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. Dezember 2021 wurde eine geringfügige Modifikation an einer Ziel-Kennzahl vorgenommen: Aufgrund einer Neudefinition von Seiten der EPRA wird anstelle einer Erhöhung des EPRA NAV je Aktie nunmehr auf eine

Steigerung des EPRA NTA je Aktie abgestellt. Die ordentliche Hauptversammlung vom 10. März 2022 hat diese vom Aufsichtsrat vorgeschlagene Änderung des Vergütungssystems des Vorstands gebilligt. In seiner Sitzung vom 11. März 2022 setzte der Aufsichtsrat das von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem des Vorstands gemäß § 87a Abs. 2 AktG fest.

Demnach wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 für die variable Vorstandsvergütung die folgenden, gleichgewichteten Ziele zugrunde gelegt:

- Erhöhung des Aktienkurses um 20% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende),
- Erhöhung des EPRA NTA¹ je Aktie (Vorjahr: EPRA NAV² je Aktie) um 20% im Geschäftsjahr (nach Eliminierung der im Geschäftsjahr gezahlten Dividende),
- Erhöhung des FFO je Aktie (ohne Verkäufe) um 20% im Geschäftsjahr (Vorjahr: 25% im Geschäftsjahr).

Bei voller Zielerreichung (100%) hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine variable Vergütung von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125) je Vorstandsmitglied festgelegt. Bei Übererfüllung dieser Zielerreichung steigt die variable Vergütung proportional zum Zielerreichungsgrad an, aber beträgt maximal TEUR 187,5 („Cap“).

Die sich ergebende variable Vergütung teilt sich anschließend

- zu 45% auf in eine kurzfristige Vergütungskomponente STI („Short Term Incentive“), die mit Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat sofort auszahlbar wird, und

- zu 55% auf in eine langfristige Vergütungskomponente LTI („Long Term Incentive“), die erst nach dem Ablauf drei weiterer Geschäftsjahre zur Auszahlung gelangt, soweit in den Geschäftsjahren bis zur regulären Auszahlung des LTI jeweils eine Mindestzielerreichung von 30% erreicht wird. Andernfalls entfällt der Auszahlungsanspruch.

Als Ausgangsbasis für den Entwicklungsvergleich des entsprechenden Geschäftsjahres werden herangezogen:

- der volumengewichtete Durchschnittspreis der DKR-Aktie im Monat September,
- der EPRA NTA je Aktie (Vorjahr: EPRA NAV je Aktie) zum Stichtag 30. September,
- der FFO je Aktie im Berichtszeitraum.

Die beiden letztgenannten Kennzahlen basieren auf dem IFRS-Abschluss des zugrundeliegenden Geschäftsjahres. Die ermittelten Werte werden anschließend prozentual ins Verhältnis zu den jeweiligen, nach dem gleichen Verfahren ermittelten Vorjahreswerten gesetzt.

Eine Auszahlung des LTI in Form von DKR-Aktien behält sich der Aufsichtsrat für den Fall der Einführung eines Mitarbeiteraktienprogramms vor. Derzeit ist die Einführung eines solchen Programms jedoch nicht vorgesehen.

¹ Der EPRA NTA ist eine von der EPRA (European Public Real Estate Association) definierte und standardisierte Kennzahl, die den langfristig orientierten Substanzwert einer Immobiliengesellschaft, bezogen auf einen Stichtag, darstellt. Der EPRA NTA ist dabei stets auf voll verwässerter Basis – im Falle der DKR also unter Berücksichtigung des verwässernden Effekts der Wandelanleihen – zu ermitteln. Da sich der EPRA NTA auf eine größere Aktienanzahl bezieht, ist insofern das Wachstumsziel von 20% entsprechend mit einem Umrechnungsfaktor, der das Verhältnis zwischen ausstehenden Aktien (35,2 Mio. Stück) und der Aktienanzahl auf vollverwässerter Basis (50,2 Mio. Stück) widerspiegelt, anzupassen. Insofern beträgt das Zielwachstum für den EPRA NTA effektiv 14,0%.

² Vor der Neudefinition durch die EPRA war der EPRA NAV die von der DKR genutzte Kennzahl. Wesentlicher Unterschied ist hierbei, dass der EPRA NAV auf unverwässerter Basis, bezogen auf die Deutsche Konsum also ohne den verwässernden Effekt der Wandelanleihen, zu ermitteln war.

Erdiente Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2021/2022

Die Bezüge des Vorstands, die im abgelaufenen Geschäftsjahr verdient wurden, belaufen sich auf TEUR 434,3 (2020/2021: TEUR 485,3).

Die individuelle Vorstandsvergütung stellte sich auf Basis der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2021/2022 wie folgt dar:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO		Alexander Kroth CIO				Christian Hellmuth CFO			
	2021/2022 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2021/2022 (Min.)	2021/2022 (Max.)	2020/2021 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2021/2022 (Min.)	2021/2022 (Max.)	2020/2021 (Ist)
Erdiente Vergütung										
Festvergütung	71,4	85,5	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Nebenleistungen	0	0	19,0	19,0	19,0	18,6	12,7	12,7	12,7	9,0
Summe	71,4	85,5	139,0	139,0	139,0	138,6	132,7	132,7	132,7	129,0
STI	0	0	20,5	0	84,4	29,7	20,5	0	84,4	29,7
LTI	0	0	25,1	0	103,1	36,4	25,1	0	103,1	36,4
Summe	0	0	45,6	0	187,5	66,1	45,6	0	187,5	66,1
Gesamtvergütung	71,4	85,5	184,6	139,0	326,5	204,7	178,3	132,7	320,2	195,1

Für die oben genannten variablen Vergütungsbestandteile mit langfristiger Anreizwirkung wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 34,6 gebildet, die sich wie folgt auf die Vorstandsmitglieder verteilen:

Herr Rolf Elgeti TEUR 0,0

Herr Alexander Kroth TEUR 17,3

Herr Christian Hellmuth TEUR 17,3

Gewährte und geschuldete Bezüge des Vorstands im Geschäftsjahr 2021/2022

Gemäß den gesetzlichen Regelungen des § 162 Abs. 1 S. 1 AktG ist die gewährte und geschuldete Vergütung des Geschäftsjahres anzugeben. Wie bereits weiter oben beschrieben, hat sich die DKR hier für eine Auslegung gemäß dem Zuflussprinzip entschieden.

Demnach ergeben sich – der erwähnten Definition von „gewährt“ und „geschuldet“ folgend – für das Geschäftsjahr 2021/2022 folgende Vergütungsbestandteile:

in TEUR	Rolf Elgeti CEO		Alexander Kroth CIO		Christian Hellmuth CFO	
	2021/2022 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2020/2021 (Ist)	2021/2022 (Ist)	2020/2021 (Ist)
Gewährte und geschuldete Vergütung						
Festvergütung	71,4	85,5	120,0	120,0	120,0	120,0
Nebenleistungen	0	0	19,0	18,6	12,7	9,0
Summe	71,4	85,5	139,0	138,6	132,7	129,0
Auszahlung STI der Geschäftsjahre 2019/2020 bzw. 2020/2021	0	0	30,1	35,9	30,1	35,9
Auszahlung LTI der Geschäftsjahre 2017/2018 bzw. 2018/2019	0	0	75,0	54,1	75,0	54,1
Summe	0	0	105,1	90,0	105,1	90,0
Gesamtvergütung	71,4	85,5	244,1	228,6	237,8	219,0

Die Leistungskriterien wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 wie folgt angewendet:

STI

Für die Darstellung der Leistungskriterien der im Geschäftsjahr 2021/2022 zugeflossenen variablen Vergütungsbestandteile gelten für den STI die Kennzahlen des Geschäftsjahres 2020/2021. Für ein vollständiges Erreichen der Leistungskriterien war für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine Erhöhung des FFO je Aktie von EUR 1,06 auf EUR 1,32 (tatsächlich erreicht: EUR 1,17 je Aktie/Zielerreichung 43,6%), eine Steigerung des Aktienkurses nach Dividendenbereinigung von EUR 16,12 auf EUR 19,35 (tatsächlich erreicht: EUR 14,25/Zielerreichung 0,0%) und eine Steigerung des EPRA NAV je Aktie nach Dividendenbereinigung von EUR 11,11 auf EUR 13,33 (tatsächlich erreicht: EUR 13,71 je Aktie/Zielerreichung 116,9%), erforder-

lich. Die Gesamtzielerreichung betrug damit zielübergreifend 53,5%.

LTI

Im Geschäftsjahr 2021/2022 kam der LTI des Geschäftsjahres 2018/2019 nach 2-jähriger Sperrfrist zur Auszahlung. In den Geschäftsjahren 2019/2020 und 2020/2021 wurde die Mindestquote zur Gesamtzielerreichung von 30% erfüllt, wodurch die Voraussetzung für die Auszahlung des für 2018/2019 ermittelten LTIs erfüllt wurde. Dem LTI aus dem Geschäftsjahr 2018/2019 liegt eine deutliche Übererfüllung sämtlicher Kennzahlen zugrunde, weshalb für den variablen Teil der Vorstandsvergütung die maximale Vergütung

(Cap) in Höhe von 150 % der Zielvergütung erreicht wurde.

Dem maßgeblichen Vergütungssystem wurde damit im Geschäftsjahr 2021/2022 entsprochen. Es wurden keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert.

Vergleichende Darstellung gem. § 162 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 AktG

Für die vergleichende Darstellung der Vorstands- sowie der Aufsichtsratsbezüge mit der durchschnittlichen Arbeitnehmervergütung wurden zwei Ver-

gleichsgruppen gebildet: Alle am Hauptsitz der DKR beschäftigten, festangestellten kaufmännischen Arbeitnehmer (ohne befristet eingestellte Praktikanten) sowie die an verschiedenen Objektstandorten arbeitenden Hausmeister oder Objektbetreuer.

Für die Entwicklung der Vorstandsbezüge wurden die im Geschäftsjahr zugeflossenen (gewährten) Beträge angegeben.

Der EPRA NAV je Aktie wurde für die Zwecke der Vorstandsvergütung letztmalig für das Geschäftsjahr 2020/2021 ermittelt. Der EPRA NAV je Aktie wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 durch die Kennzahl EPRA NTA je Aktie abgelöst.

Vergleichende Darstellung	2021/2022	2020/2021
Ertragsentwicklung		
Periodenergebnis Deutsche Konsum REIT-AG gemäß IFRS-Abschluss in TEUR	60.386,7	91.373,2
Veränderung in %	-33,9	-
FFO je Aktie in EUR	1,17	1,17
Veränderung in %	0,0	-
EPRA NAV je Aktie in EUR	n/a	13,31
Veränderung in %	n/a	-
EPRA NTA je Aktie in EUR	10,98	10,10
Veränderung in %	8,7	n/a
Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung		
Durchschnittswert kaufm. Angestellte	58,5	52,8
Veränderung in %	10,8	-
Durchschnittswert Objektbetreuer	32,9	29,7
Veränderung in %	11,0	-
Entwicklung der gewährten Vorstandsbezüge		
Rolf Elgeti (gewährte Vergütung in TEUR)	71,4	85,5
Veränderung in %	-16,5	-
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	1,22	1,62
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	2,17	2,88
Alexander Kroth (gewährte Vergütung in TEUR)	244,1	228,6
Veränderung in %	6,8	-
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	4,17	4,33
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	7,41	7,71

Christian Hellmuth (gewährte Vergütung in TEUR)	237,8	219,0
Veränderung in %	8,6	–
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines kfm. Angestellten	4,07	4,15
Faktor Vorstandsvergütung bezogen auf Durchschnittsgehalt eines Objektbetreuers	7,22	7,38
Entwicklung der gewährten Bezüge des Aufsichtsrats		
Hans-Ulrich Sutter (gewährte Vergütung in TEUR)	10,0	10,0
Veränderung in %	0,0	–
Achim Betz (gewährte Vergütung in TEUR)	7,5	7,5
Veränderung in %	0,0	–
Kristian Schmidt-Garve (gewährte Vergütung in TEUR)	7,5	7,5
Veränderung in %	0,0	–
Cathy Bell-Walker (gewährte Vergütung in TEUR)	5,0	5,0
Veränderung in %	0,0	–
Johannes C.G. (Hank) Boot (gewährte Vergütung in TEUR)	5,0	5,0
Veränderung in %	0,0	–
Nicholas Cournoyer (gewährte Vergütung in TEUR)	5,0	5,0
Veränderung in %	0,0	–

Beitrag der Vergütung zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft

Eine feste Grundvergütung sowie jeweilige Nebenleistungen entsprechen den Gepflogenheiten des Arbeitsmarkts und sind somit vielfach Bedingung für den Abschluss neuer und die Verlängerung bestehender Vorstandsverträge. Den Vorstandsmitgliedern fließt somit ein Grundeinkommen zu, das die mit der jeweiligen Position verbundenen Aufgaben und die damit einhergehende Verantwortung angemessen widerspiegelt und das Eingehen unangemessener Risiken verhindert. Die Grundvergütung als erfolgsunabhängiger Vergütungsbestandteil soll darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass der Vorstand auch dann seine volle Arbeitskraft der Gesellschaft widmet, wenn die im Rahmen der variablen Vergütung vereinbarten Ziele nicht oder nur in unwesentlichem Rahmen erreicht werden können.

Die variablen Vergütungsbestandteile sollen Anreize für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der DKR setzen. Ziel ist dabei die Schaffung langfristiger Unternehmenswerte entlang der gesamten Wert-

schöpfungskette der Gesellschaft. Die variable Vergütung trägt dazu bei, die Interessen der Aktionäre mit jenen des Vorstandes weiter zu harmonisieren. Ferner trägt sie zu einem langfristigen Engagement der Vorstandsmitglieder bei.

Die langfristigen Anteile an der variablen Vorstandsvergütung übersteigen die kurzfristigen Anteile und reflektieren die Unternehmensentwicklung in einem kurzfristigen, auf das jeweilige Geschäftsjahr bezogenen, und einem langfristigen dreijährigen Zeitraum.

Maximalvergütung

Das derzeitige Bruttojahresfestgehalt beträgt für die Vorstandsmitglieder TEUR 120,0 p.a. Eine Ausnahme bildet der Vorstandsvorsitzende, der ein Festgehalt von TEUR 71,4 bezieht und an den keine variablen Vergütungsbestandteile ausbezahlt werden.

Eine Obergrenze für Nebenleistungen (wie z.B. die Nutzung eines Dienstwagens) wurde bislang nicht beschlossen. Die von den Vorstandsmitgliedern in

Anspruch genommenen Nebenleistungen bewegen sich jedoch im üblichen Rahmen.

Im STI beträgt die Zielvergütung je Vorstandsmitglied TEUR 56,3 und die Maximalvergütung (Cap) TEUR 84,4. Im LTI beläuft sich die Zielvergütung je

Vorstandsmitglied auf TEUR 68,8. Als Maximalvergütung wurden TEUR 103,1 festgelegt.

Die Maximalvergütung (ohne Nebenleistungen) für die Mitglieder des Vorstands – mit Ausnahme des Vorstandsvorsitzenden – stellt sich demnach wie folgt dar:

In EUR Mio.	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Bruttojahresgehalt	120,0	120,0	120,0
STI	84,4	84,4	84,4
LTI	103,1	103,1	103,1
Gesamt	307,5	307,5	307,5

Die festgelegte Maximalvergütung wurde im Geschäftsjahr eingehalten.

Foto: Discounter
Konrad-Wilsdorf-Straße 1a, 94518 Spiegelau



Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Deutsche Konsum REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des *IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021))* durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des *IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)* angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer / vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Berlin, den 19. Dezember 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand	Kalbow
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen des REITG

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 30. September 2022 erklärt der Vorstand die Einhaltung der REIT-Kriterien nach dem REIT-Gesetz (REITG) wie folgt:

REITG	Bedingung	Stichtag	DKR	REIT-Bedingung eingehalten
§ 11 (1)	Streubesitz der Aktien > 15 %	30.09.2022	36,3 %	Ja
§ 11 (2)	Kein Anleger hält > 10 % der Aktien	30.09.2022	–	Ja
§ 12 (2a)	Unbewegliche Vermögenswerte von mindestens 75 % der Aktiva	30.09.2022	90,1 %	Ja
§ 12 (3a)	Mindestens 75 % der Umsatzerlöse müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen	30.09.2022	100,0 %	Ja
§ 13	Dividendenausschüttung von > 90 % des handelsrechtlichen Jahresergebnisses	30.09.2022	100,0 %	Ja
§ 14	Ausschluss des Immobilienhandels	30.09.2022	9,1 %	Ja
§ 15	Mindesteigenkapital von 45 %	30.09.2022	48,9 %	Ja
§ 19	Steuerliche Vorbelastung der Erträge	30.09.2022	n/a	Ja

Die Einhaltung der Streubesitzquote am 31. Dezember 2021 wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin am 21. Januar 2022 mitgeteilt. Die Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der REIT-Kriterien steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer, die voraussichtlich im Januar 2023 erfolgen wird.

Deutsche Konsum REIT-AG
Potsdam, 19. Dezember 2022

Der Vorstand



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Finanzkalender

20.12.2022

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021/2022

14.02.2023

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023

16.03.2023

Hauptversammlung

12.05.2023

Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts
des Geschäftsjahres 2022/2023

14.08.2023

Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum
dritten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023

19.12.2023

Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/
Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2022/2023

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

Impressum

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Immobilienfotografie

Marcus Müller-Witte, Berlin

www.mueller-witte.de

Das Copyright aller Bildmotive liegt bei der Deutsche Konsum REIT-AG.

Layout und Satz

zweiband.media

Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH, Berlin

www.zweiband.de

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

(Sitz in der Bundesrepublik Deutschland)

(Registernummer: HRB 13072)

FSE WKN/Share Code: A14KRD (Primärlisting)

JSE Share Code: DKR (Zweitlisting)

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 – 50

Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 – 520

E-Mail: info@deutsche-konsum.de

Web: www.deutsche-konsum.de

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Diese sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig; sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht dieses Geschäftsberichts genannten Faktoren.

Wir übernehmen keine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Konsum REIT-AG dar.

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

Copyright: Deutsche Konsum REIT-AG, Potsdam





Deutsche Konsum REIT-AG

August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

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