



Jahresabschluss (HGB)

1. Oktober 2021 – 30. September 2022

Inhaltsverzeichnis

- I. Lagebericht
- II. Jahresabschluss
 1. Bilanz zum 30. September 2022
 2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022
 3. Eigenkapitalpiegel
 4. Kapitalflussrechnung
 5. Anhang

Anlagenspiegel
- III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

Inhaltsverzeichnis

1.1	Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG	2
1.1.1	Geschäftsmodell, Strategie und Struktur.....	2
1.1.2	Steuerungssystem.....	3
1.2	Wirtschaftsbericht	3
1.2.1	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung.....	3
1.2.2	Entwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.....	5
1.2.3	Geschäftsverlauf.....	6
1.2.4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	8
1.3	Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht	12
1.3.1	Chancen- und Risikobericht.....	12
1.3.1.1	Allgemeine, strategische und marktspezifische Risiken.....	13
1.3.1.2	Unternehmensspezifische Risiken.....	14
1.3.1.3	Immobilienpezifische Risiken.....	19
1.3.2	Prognosebericht.....	22
1.4	Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung	23
1.5	Übernahmerelevante Angaben nach §289a HGB	23
1.6	Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	25

1.1 Grundlagen der Deutsche Konsum REIT-AG

1.1.1 Geschäftsmodell, Strategie und Struktur

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „Deutsche Konsum“, „DKR“ oder die „Gesellschaft“) 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 konjunkturreäsent 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 793,8 Mio.

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.

1.1.2 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.

Dabei ergeben sich die FFO aus dem Periodenergebnis nach IFRS, bereinigt um Abschreibungen, um das Immobilienbewertungsergebnis, um das Veräußerungsergebnis sowie um sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträgen und Einmal- und Sondereffekte. Die aFFO sind die um die vorgenommenen aktivierten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen (Capex) reduzierten FFO. Der Verschuldungsgrad Net-LTV ergibt sich aus dem Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten abzüglich verfügbarer flüssiger Mittel und cash-naher Anlagen zu den Immobilienwerten nach IFRS. Der EPRA NTA per share entspricht bei der DKR dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der Wandelanleihen, geteilt durch die voll verwässerte Aktienanzahl zum Stichtag.

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.

1.1.3 Forschung und Entwicklung

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

1.2 Wirtschaftsbericht

1.2.1 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

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 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.

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 belastete 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 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 von diesem Trend 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

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.

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.

Objekte erwerben kann.

1.2.2 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 lebensmittelgeankerten Objekttypen, die damit verbundenen sicheren Cashflows und die hohe Risikoaversität gegenüber anderen Assetklassen. Dies spiegele 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

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.

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.

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.

1.2.3 Geschäftsverlauf

Wachstum des Immobilienportfolios durch weitere Ankäufe/ Veräußerung eines Teilportfolios

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.

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 783 Mio.

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.

²² Hahn Gruppe, ebd., Seite 96.

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 ausgezahlt 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. valutiert. 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 Schuldscheindarlehen 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 Beschlussvorschläge 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 14.062,4 ausgeschüttet. Zusätzlich bestätigte die Hauptversammlung alle bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für zwei weitere Jahre im Amt.

1.2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

	30.09.2022	30.09.2021	Passiva	30.09.2022	30.09.2021
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	788.430,9	786.743,1	A. Eigenkapital	252.840,7	249.917,7
B. Umlaufvermögen	138.745,2	90.315,5	B. Rückstellungen	7.249,8	2.736,6
			C. Verbindlichkeiten	669.236,7	625.870,1
C. Rechnungs- abgrenzungsposten	2.151,5	1.466,8	D. Rechnungs- abgrenzungsposten	0,4	1,0
Summe Aktiva	929.327,6	878.525,4	Summe Passiva	929.327,6	878.525,4

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 50.802,2 auf TEUR 929.327,6 (Vorjahr: TEUR 878.525,4). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme der Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA um TEUR 39.306,4, denen die Aufstockung einer unbesicherten Unternehmensanleihe sowie die Aufnahme weiterer besicherter Darlehen gegenüberstehen. Das Anlagevermögen entspricht somit 84,8% der Aktiva (Vorjahr: 89,6%). Es entfällt zu 99,8% auf Immobilien (Vorjahr: 99,9%).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 48.429,7 auf TEUR 138.745,2 (Vorjahr: TEUR 90.315,5). Der Anstieg resultiert vor allem aus der Erhöhung kurzfristiger Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 35.280,1 auf TEUR 98.950,9. Weiterhin enthalten sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, die als unfertige Leistungen mit TEUR 18.928,6 (Vorjahr: TEUR 12.694,1) ausgewiesen werden, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 1.691,6 (Vorjahr: TEUR 4.324,5) sowie die flüssigen Mittel mit TEUR 4.827,0 (Vorjahr: TEUR 652,7).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um TEUR 2.923,0 auf TEUR 252.840,7 (Vorjahr: TEUR 249.917,7), was auf das aktuelle Periodenergebnis abzüglich der Ausschüttung des Vorjahresgewinns, der zum Teil aus dem Gewinnvortrag entnommen wurde, zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 27,2% (Vorjahr: 28,4%).

Die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um TEUR 9.480,5 auf TEUR 545.938,4 (Vorjahr: TEUR 555.418,7). Dies resultiert insbesondere aus der verstärkten Tilgung bestehender Bankdarlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 52.847,1 auf TEUR 123.298,3 (Vorjahr: TEUR 70.451,4). Ursächlich hierfür sind insbesondere der Anstieg der kurzfristigen Darlehen gegenüber Kreditinstituten und die erhaltenen Anzahlungen der Betriebskosten.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2021/2022	2020/2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	48.697,1	37.302,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.598,5	-92.303,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.075,7	55.445,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.174,3	443,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	652,7	209,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.827,0	652,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 48.697,1 (Vorjahr: TEUR 37.302,1). Der positive Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren ankaufsbedingten Wachstum des Immobilienbestandes.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -46.598,5 (Vorjahr: TEUR -92.303,6) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für Sachanlagen von TEUR -72.283,3 (Vorjahr: TEUR -132.290,2), den Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen von TEUR 62.123,8 (Vorjahr: TEUR 3.330,8) sowie den Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in Höhe von TEUR -44.988,1 (Vorjahr: TEUR -5.490,0).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 2.075,7 (Vorjahr: TEUR 55.445,1) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von TEUR 90.105,0 (Vorjahr: TEUR 91.500,0) sowie die Einzahlungen aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe von TEUR 10.000,0 (Vorjahr: TEUR 20.000,0). Demgegenüber erfolgten Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR -71.066,4 (Vorjahr: TEUR -30.543,4), Zinszahlungen in Höhe von TEUR -12.366,7 (Vorjahr: -10.794,8) sowie Dividendenausschüttungen in Höhe von -14.062,4 (Vorjahr: -14.062,4).

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
Umsatzerlöse	81.928,2	77.649,2
davon Mieterlöse	75.091,8	70.337,6
davon Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung	6.836,4	7.311,6
Bestandsveränderungen	6.234,5	2.537,7
Sonstige betriebliche Erträge	28.164,9	2.128,5
Materialaufwand	-40.718,7	-34.351,7
davon Betriebskosten	-22.540,5	-19.440,7
davon Property- / Assetmanagement	-8.010,2	-7.111,8
davon Instandhaltungsaufwendungen	-9.079,9	-4.999,7
davon sonstige und periodenfremde Aufwendungen	-1.088,1	-2.799,5
Personalaufwand	-1.049,5	-1.222,4
Abschreibungen	-34.001,3	-20.899,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.481,2	-6.641,4
EBIT	27.076,9	19.200,7
Finanzergebnis	-6.434,8	-5.139,9
EBT	20.642,1	14.060,8
Steuern	-3.656,7	-0,4
Jahresergebnis	16.985,4	14.060,4

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 4.279,0 oder 5,51%. Ursache hierfür waren inflationsbedingte Mietanpassungen sowie weitere Immobilienakquisitionen, wodurch sich das Portfolio zum Stichtag 30.09.2022 auf nunmehr 175 Einzelhandelsimmobilien vergrößerte. Gleichzeitig stieg die vermietete Fläche auf über eine Million m². Der Nutzen- und Lastenwechsel der insgesamt 14 Akquisitionen erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Geschäftsjahr. Dem stand die Veräußerung von zwölf Objekten gegenüber, aus der ein Buchgewinn von rund TEUR 25.378,5 resultierte, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist.

Das Ergebnis im Berichtsjahr erhöhte sich um TEUR 2.925,0 auf TEUR 16.985,4 (Vorjahr: TEUR 14.060,4). Das gestiegene Jahresergebnis des Geschäftsjahres wurde wesentlich durch den Veräußerungsgewinn für zwölf Objekte beeinflusst. Hingegen erhöhte sich der Materialaufwand um rund TEUR -6.367,0 auf TEUR -40.718,7 (Vorjahr: TEUR -34.351,7), was im Wesentlichen auf erhöhte Energiekosten sowie Instandhaltungskosten zurückzuführen ist. Weiterhin ergaben sich infolge des größeren Immobilienbestandes auch höhere laufende Abschreibungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,8 Mio. EUR auf vier Objekte. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 7.876,2 auf TEUR 27.076,9

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, dies resultiert unter anderem aus erhöhten Wertberichtigungen auf Darlehen sowie Veräußerungskosten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2021/2022 verschlechterte sich insgesamt um TEUR 1.294,9 auf TEUR -6.434,8 (Vorjahr: TEUR -5.139,9), was im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Zinsen für Unternehmensanleihen resultiert.

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 75,1 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).

1.3 Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

1.3.1 Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem der DKR

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

Schadenshöhe		EUR Mio.			
	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:

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

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

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.

1.3.1.2 Unternehmensspezifische Risiken

a) 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.

b) Personalrisiken

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

c) Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Finanzierungsrisiken bestehen insoweit, dass Fremdkapitalbeschaffungen sich durch verändernde unternehmens- oder marktbezogene Entwicklungen nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen vorgenommen werden können, was sich negativ auf die weitere Ankaufsfinanzierung sowie die Ertragslage der DKR auswirken könnte. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. 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 Finanzmitteldisposition zinstragend angelegten flüssigen Mittel, wenn die Darlehensnehmer aus wirtschaftlichen Gründen den Kapitaldienst 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.

d) Rechts- und Prozessrisiken

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

Sonstige rechtliche Risiken, insbesondere aus Rechtsstreitigkeiten, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft haben könnten, bestehen gegenwärtig – 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 offenkundiger Vorgänge könnte zu Strafzahlungen führen und würde damit die Finanzlage negativ 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 informatorische Anforderungen, die zwangsläufig mit entsprechenden Kosten verbunden sind. Diesem Risiko wird durch die Beschäftigung einer erfahrenen IR-Managerin begegnet.

e) Steuerliche Risiken

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

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien,
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an 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 wirtschaftlichen 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. Ein gesonderter Steuerrückerstattungsanspruch kann nach HGB jedoch erst bilanziell berücksichtigt werden, wenn der Steuerbescheid im Rechtsbehelfs-/Klageverfahren geändert bzw. aufgehoben wird.

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;
- Dadurch würde sich der Jahresüberschuss um EUR 13,2 Mio. auf EUR 3,8 Mio. bzw. um 0,38 EUR je Aktie auf nunmehr 0,11 EUR je Aktie verringern.

f) 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.

g) 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.

1.3.1.3 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 Bewertungsrisiken

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

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 Buchführungspflichten 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.

1.3.2 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.

1.4 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.“

1.5 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 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.

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.

1.6 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)

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 30. September 2022

AKTIVA	30.09.2022		30.09.2021		PASSIVA	30.09.2022		30.09.2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögenswerte					I. Gezeichnetes Kapital	35.155.938,00		35.155.938,00	
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,00	1,00		II. Kapitalrücklage	200.699.268,32		200.699.268,32	
II. Sachanlagen					III. Gewinnvortrag	125,30		2.082,91	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	783.477.617,27		786.737.934,78		IV. Jahresüberschuss	<u>16.985.412,49</u>	252.840.744,11	<u>14.060.417,59</u>	
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	32.755,00		5.122,00		B. Rückstellungen				
2. geleistete Anzahlungen	<u>4.920.537,64</u>	788.430.909,91	<u>0,00</u>		1. Steuerrückstellungen	3.656.725,63		0,00	
B. Umlaufvermögen					2. Sonstige Rückstellungen	3.593.063,50	7.249.789,13	2.736.622,50	
I. Vorräte					C. Verbindlichkeiten				
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		18.928.565,14	12.694.054,57		1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	219.413.194,04		209.002.098,13	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					davon konvertibel Euro 37.000.000,00 (Vorjahr Euro 37.000.000,00)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.691.623,82		4.324.461,21		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	421.131.743,78		402.093.178,98	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	98.950.922,18		63.670.795,99		3. erhaltene Anzahlungen	17.530.427,37		11.789.389,36	
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.347.113,52</u>	114.989.659,52	<u>8.973.523,89</u>		4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.078.959,66		1.315.794,34	
III. Guthaben bei Kreditinstituten		4.827.011,81	652.701,76		5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.082.409,03</u>	669.236.733,88	<u>1.669.634,67</u>	
					- davon aus Steuern Euro 14.483,56 (Vorjahr Euro 14.720,47)				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.151.484,99	1.466.798,68		D. Rechnungsabgrenzungsposten		365,25	969,08	
Summe Aktiva		929.327.632,37	878.525.393,88		Summe Passiva		929.327.632,37	878.525.393,88	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		81.928.229,58	77.649.181,24
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		6.234.510,57	2.537.866,71
3. sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 369,11 (EUR 1.497,46)		28.164.933,34	2.128.487,38
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		40.718.704,81	34.351.727,40
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	894.659,97		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>154.790,13</u>	1.049.450,10	1.222.427,26
-davon für Altersversorgung EUR 1.218,25 (EUR 3.987,00)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		34.001.323,82	20.899.196,00
-davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 10.752.057,24 (EUR 0,00)			
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		13.481.192,40	6.641.441,44
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen Euro 5.831.529,69 (Euro 5.595.344,88)		6.447.492,59	6.139.615,49
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 0,00)		12.882.292,83	11.279.514,13
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.656.725,63</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		16.985.476,49	14.060.844,59
12. sonstige Steuern		64,00	427,00
13. Jahresüberschuss		16.985.412,49	14.060.417,59
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		125,30	2.082,91
15. Bilanzgewinn		16.985.537,79	14.062.500,50

Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2020	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	14.064.457,81	249.919.664,13
Periodenergebnis				14.060.417,59	14.060.417,59
Dividenden/ Ausschüttung				-14.062.374,90	-14.062.374,90
Stand 30.09.2021	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	14.062.500,50	249.917.706,82
Stand 01.10.2021	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	14.062.500,50	249.917.706,82
Periodenergebnis				16.985.412,49	16.985.412,49
Dividenden/ Ausschüttung				-14.062.375,20	-14.062.375,20
Stand 30.09.2022	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	16.985.537,79	252.840.744,11

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

Angaben in TEUR	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Jahresergebnis	16.985,5	14.060,4
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.434,8	5.139,9
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	34.001,3	20.899,2
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	8.566,4	1.900,8
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-25.378,5	-1.798,2
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	856,4	630,9
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	3.656,7	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	-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	-9.963,4	-4.345,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.777,0	965,6
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	<u>48.697,2</u>	<u>37.302,1</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	62.123,8	3.300,8
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-72.283,3	-132.290,2
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	7.964,5	41.315,7
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-44.988,1	-5.490,0
+ Erhaltene Zinsen	584,7	860,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-46.598,5</u>	<u>-92.303,6</u>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	10.000,0	20.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-175,0	-235,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	90.105,0	91.500,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-358,8	-419,3
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-71.066,4	-30.543,4
- Gezahlte Zinsen	-12.366,7	-10.794,8
- Gezahlte Dividenden	-14.062,4	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>2.075,7</u>	<u>55.445,1</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	4.174,4	443,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode	652,7	209,1
Liquide Mittel am Ende der Periode	<u>4.827,0</u>	<u>652,7</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft mit Sitz in Broderstorf (Geschäftsanschrift: August-Bebel-Str. 68, 14482 Potsdam), ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nr. HRB 13072 eingetragen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 23.12.2014 ist die Deutsche Konsum REIT-AG („die Gesellschaft“, „DKR“) seit dem 15.12.2015 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 13.01.2016. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt. In Euro (EUR) ausgewiesene Anhangangaben erfolgen teilweise in Tausend Euro (TEUR).

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i.S.d. § 264d HGB. Sie ist eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Gesellschaft ist zum 30.09.2022 ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA („Obotritia Capital“). Somit werden die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital zum Bilanzstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Das Geschäftsjahr läuft vom 01. Oktober bis zum 30. September, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2020 bis 30. September 2021 dienen.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Folgenden erläuterten Änderungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibung vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Beachtung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Für Gebäude wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zu Grunde gelegt. Ausnahmen bilden drei Objekte, bei denen eine Nutzungsdauer von 15, 10 bzw. 6 Jahren angesetzt wurde. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im Geschäftsjahr fielen außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 10.752,1 aufgrund niedrigerer Marktwerte an.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 18.928,6 (Vj.: TEUR 12.694,1) ausgewiesen. Bei der Bewertung wurden Umlageausfallwagnisse berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei den Mietforderungen wurden im Vorjahr im Zusammenhang mit der Coronapandemie 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 separate Betrachtung für Forderungen, bei denen konkrete Kenntnisse zu mangelnder Werthaltigkeit vorliegen, vorgelagert ist. Dabei werden diese Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen. Durch die separate Betrachtung dieser Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen auf die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Für Darlehen werden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen anhand des Ausfallrisikos gebildet.

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

In der Berichtsperiode wurde vom Wahlrecht, sämtliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen offenzulegen, wie im Vorjahr Gebrauch gemacht. Dies dient dem einheitlichen Ausweis mit den Anhangangaben nach den International Financial Reporting Standards.

Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen von TEUR 310,0 (Vj.: TEUR 219,3) wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Geschäftsjahr als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit hinreichend objektive Hinweise für ihren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Aufgrund des im Januar 2016 erlangten REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab den 1. Januar 2016 bedeutet, werden zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 3.656,7 gebildet. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insofern TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0). Für weitere Informationen wird auf Kapitel 5 sowie den Lagebericht verwiesen. Im Berichtsjahr wurden zudem Kapitalertragsteuern auf Zinseinnahmen durch Dritte einbehalten, die als Kapitalertragsteuerrückforderung TEUR 389,8 (Vj.: TEUR 150,7) ausgewiesen sind.

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus erworbenen Darlehen mit TEUR 5.764,0, die eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren haben. Davon sind TEUR 5.755,3 kurzfristig und TEUR 8,7 in ein bis fünf Jahren fällig. Im Berichtszeitraum ist ein Darlehen ausgefallen, das zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung in Höhe von TEUR 307,8 vollständig wertberichtigt werden musste (Vj.: keine Ausfälle). Die Obotritia Capital hat gegenüber der DKR eine Garantie für zwei ausfallgefährdete, erworbene Darlehen übernommen, infolge derer keine Einzelwertberichtigung dieser Darlehen erfolgt ist. Eines der Darlehen wurde im Berichtszeitraum getilgt, sodass zum Bilanzstichtag aus diesen Darlehen noch ein Bestand von TEUR 10,8 (Vj.: TEUR 271,5) besteht. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Wertberichtigungen auf creditshelph-Darlehen in Höhe von TEUR 1.853,4 (Vj.: TEUR 108,7) erfasst, welche aus der Neubildung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 2.296,4 (Vj.: TEUR 321,7), davon TEUR 307,8 (Vj.: TEUR 0,0) Einzelwertberichtigung und der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 443,0 (Vj.: TEUR 213,0) resultieren.

Sämtliche Forderungen aus verbundenen Unternehmen sind kurzfristig und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Aufgrund des gestiegenen Betrags und der im laufenden Geschäftsjahr stark gestiegenen Marktunsicherheiten und geänderten Marktverhältnisse, ist der zu erfassende Wertminderungsbetrag auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA erstmalig so wesentlich, dass er auch bilanziell mit TEUR 3.968,0 (Vj.: TEUR 0,0) erfasst wurde.

Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 4.234,9 (Vj.: TEUR 3.099,1) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 243,9 (Vj.: TEUR 348,4) die Aktivierung des Disagios aus dem tatsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihe und dem rechnerisch ermittelten Betrag einer entsprechenden Schuldverschreibung ohne Options- oder Rücktauschrecht. Das Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihe abgeschrieben. Außerdem beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 310,0 (Vj.: TEUR 219,3). Die Bearbeitungsentgelte werden linear über die jeweiligen Laufzeiten abgeschrieben.

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Des Weiteren beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten bereits gezahlte Versicherungsbeiträge für das vierte Quartal 2022 in Höhe von TEUR 439,1 (Vj.: TEUR 365,7).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert, beträgt zum 30. September 2022 TEUR 35.155,9 (Vj.: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je 1,00 EUR.

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 Ausgabe 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.

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 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.

Durch Hauptversammlungsbeschlüsse stehen dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats folgende Befugnisse zur Ausgabe neuer Aktien zur Verfügung:

	Beschluss der Hauptversammlung	anwendbar bis	Betrag in TEUR
Genehmigtes Kapital 2021/I	11.03.2021	10.03.2026	17.578,0
Bedingtes Kapital I	11.03.2021	-	9.578,0
Bedingtes Kapital II	05.03.2020	-	8.000,0

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum nicht und beträgt zum Stichtag TEUR 200.699,3.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag von TEUR 3.656,7 (Vj.: TEUR 0,0), Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 368,1 (Vj.: TEUR 300,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 786,5 (Vj.: TEUR 945,5) sowie sonstige Rückstellungen von TEUR 2.435,1 (Vj.: TEUR 1.487,6), in denen Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 849,0 (Vj.: TEUR 878,0) enthalten sind.

Verbindlichkeiten	Insgesamt TEUR	Restlaufzeit			Besichert TEUR
		unter 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	
Anleihen	219.413,2 (209.002,1)	2.413,2 (2.002,1)	187.000,0 (187.000,0)	30.000,0 (20.000,0)	40.000,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	421.131,7 (402.093,2)	92.193,3 (53.674,5)	243.736,4 (270.576,2)	85.202,0 (77.842,5)	353.132,4 (371.896,8)
Erhaltene Anzahlungen	17.530,4 (11.789,4)	17.530,4 (11.789,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.079,0 (1.315,8)	8.079,0 (1.315,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.082,4 (1.669,6)	3.082,4 (1.669,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	669.236,7 (625.870,1)	123.298,3 (70.451,4)	430.736,4 (457.576,2)	115.202,0 (97.842,5)	393.132,4 (411.896,8)

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch mehrere selbstschuldnerische Bürgschaften sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Kautionsgelder der Mieter in Höhe von TEUR 1.067,3 (Vj.: TEUR 817,3). Diesen stehen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2021-30.09.2022 TEUR	01.10.2020-30.09.2021 TEUR
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	16.985,4	14.060,4
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,1	2,1
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,0
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	0,0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	16.985,5	14.062,5

Im Geschäftsjahr 2021/2022 gab es periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 492,8 (Vj.: TEUR 1.743,8), die im Wesentlichen Betriebskosten beinhalten. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gab es nicht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß REITG hat die Gesellschaft mindestens 90 % ihres Jahresüberschusses abzüglich etwaiger Verlustvorträge an ihre Aktionäre auszuschütten. 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.

5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Die DKR wird als Tochtergesellschaft 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 426,4 (Vj.: TEUR 424,3) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH (vormals GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Verschmelzung am 23. Juli 2021) über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.941,7 (Vj.: TEUR 1.827,1) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Des Weiteren besteht ein Verwaltervertrag mit der Arnold Hertz & Co. Rostock GmbH über die Immobilie in Schwedt. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 61,7 (Vj.: TEUR 61,7) angefallen. Die Vertragslaufzeit endet am 31.12.2022. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Es besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 3.991,0 (Vj.: TEUR 3.687,1). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, jeweils beginnend mit Nutzen- und Lastenwechsel.

Die diesjährigen Erbbauzinsen betragen TEUR 655,4 (Vj.: TEUR 630,3) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 41,0 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem jährlichen Aufwand von TEUR 35,4 (Vj.: TEUR 33,9) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 6,5 Jahren.

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 hinterlegt.

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 Rechtsvertreter der Gesellschaft sowie auf Basis der klaren Darlegung des Sachverhalts im Gutachten besteht

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

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 zur Folge, dass für die Jahre ab 2020 weitere Steuerrückstellungen von bis zu EUR 13 Mio. zu bilden wären.

Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt neben den Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 4,5 Vollzeitkräfte als Objektverwalter (Vj.: 7,25), 0,0 Vollzeit-Immobilien-Assistenten (Vj.: 0,25), 2,8 Vollzeit-Investment-Analysten (Vj.: 3,5), 1,25 Vollzeitkräfte als sonstige Angestellte (Vj.: 1,25) Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum 1,0 Teilzeitkräfte als IR-Managerin (Vj.: 1,0), 7,5 Teilzeitkräfte als Objektverwalter (Vj.: 6,75), 1,0 Teilzeitkräfte als Reinigungskraft (Vj.: 1,0), 0,0 Teilzeit-Bürokräfte (Vj.: 0,25), 0,5 Teilzeit-Helfer (Vj.: 0,5) und 0,5 Praktikanten (Vj.: 0,75) beschäftigt.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 174,4 (Vj.: TEUR 123,3) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 167,1 (Vj.: TEUR 121,1) sowie andere Bestätigungsleistungen von TEUR 7,3 (Vj.: TEUR 2,2). 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.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2021/2022:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p>Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.</p> <p>Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.</p>	<p>Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten.</p>	<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)
<p>Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit März 2020.</p> <p>Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,</p> <p>ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).</p>	<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

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

		<ul style="list-style-type: none"> • NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert • Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
<p>Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit März 2020.</p>	<p>Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München</p>	<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)
<p>Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit März 2020 bis 11. November 2022.</p> <p>Mitglied des Prüfungsausschusses seit vom 1. Januar 2022 bis 11. November 2022.</p>	<p>Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London.</p>	<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
<p>Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO, Lotus Family Office, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) • Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
<p>Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London.</p>	<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. Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

Vorstand

Der Vorstand und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2021/2022 stellen sich wie folgt dar:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p>Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender</p>	<p>Chief Executive Officer (CEO)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) • creditshelf Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert • Obotritia Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats seit 15. Juli 2021) • OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO seit März 2021), börsennotiert • HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

		<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse (Vj.: TEUR 0,0) an Vorstandsmitglieder gezahlt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen. Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt.

Die Deutsche Konsum ist ein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden 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 13.04.2013 und Nachtrag vom 29.01.2015, 30.06.2016 sowie 01.12.2016 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie von 25 Mio. Euro gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023, zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. 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.

Mit Datum vom 30.04.2015 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 1.05.2020 wurde der Rahmen des Darlehens auf TEUR 95.000 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 (Vj.: TEUR 5.224,3) erfasst. Zum Stichtag 30.09.2022 bestand nach Wertminderung in Höhe von TEUR 3.968,0 (Vj.: TEUR 0,0) eine Forderung inkl. Zinsen in Höhe 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.

Ihren Bestand an erworbenen Darlehen an die Edelopectics GmbH verkaufte die Deutsche Konsum REIT-AG am 22. Juni 2022 an die Obotritia Capital KGaA. Diese erwarb im Rahmen vorgesehener Revitalisierungsmaßnahmen an der Edelopectics 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

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

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, über creditshef erworbene Darlehen übernommen. Eines der Darlehen wurde unterjährig vollständig getilgt, sodass sich der ausstehende Betrag zum Bilanzstichtag auf TEUR 10,8 (Vj.: TEUR 271,5) beläuft.

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock (vormals GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Verschmelzung am 23. Juli 2021), über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.941,7 (Vj.: TEUR 1.827,1) angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 3.991,0 (Vj.: TEUR 3.687,1). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend jeweils ab dem Nutzen- und Lastenwechsel der einzelnen Objekte.

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 50,00 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 400,00 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 500,00 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.

Darüber hinaus vermietet die Deutsche Konsum Dachflächen an die Diana Contracting GmbH, woraus Mieterlöse in Höhe von TEUR 1,5 (Vj.: TEUR 1,6) resultieren.

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 inkl. Zinsen gegenüber der Diana Contracting GmbH in Höhe von TEUR 121,7. Es wurden Zinserträge von TEUR 1,7 erfasst.

Am 06. 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 creditshef solutions GmbH, Frankfurt, von der DKR erworben wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

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.

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).

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

TEUR	30.09.2022	30.09.2021
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
gegen Mutterunternehmen	98.829,3	59.522,9
gegen Diana Contracting GmbH	121,7	0,0
gegen Edeloptics GmbH	0,0	4.147,9
Sonstige Verbindlichkeiten		
gegen creditshelf solutions GmbH	35,6	49,5

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.

Mitteilung gem. § 33 Abs. 1 und 2 WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Herr Alexander Samwer hat uns am 13.12.2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 09.12.2022 auf unter 3 % verringert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte wurden dabei über die von ihm beherrschte Parson GmbH gehalten.

Herr Marcel Jo Maschmeyer hat uns am 04.10.2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 30.09.2022 auf 5,09% (das entspricht 1.788.000 Stimmrechten) erhöht hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei von ihm direkt (13.000 Stimmrechte, dies entspricht 0,04 %) sowie über die von ihm beherrschte Paladin Asset Management Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen (1.775.000 Stimmrechte, dies entspricht 5,05 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

Die Number23consulting Limited hat uns am 16.04.2021 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 14.04.2021 auf 11,41% (das entspricht 4.012.899 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften Goebel Home Accessories AG (4,29 %) sowie 9. Ostdeutschland Invest (7,12 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3% oder mehr betragen.

Die Zerena GmbH hat uns am 10.11.2020 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 06.11.2020 auf 9,00% (das entspricht 3.164.114 Stimmrechten) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften Rocata GmbH (5,69 %) sowie Rocket Internet SE (3,31 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3% oder mehr betragen.

MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable hat uns am 22.05.2020 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 18.05.2020 auf 5,24 % (das entspricht 1.840.710 Stimmrechten) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei direkt über sie gehalten. Ihr Stimmrechtsanteil beträgt 3% oder mehr. Diese Stimmrechte werden auch der Massachusetts Financial Services Company über

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

die von ihr beherrschte MFS Investment Management Company (Lux) S.à.r.l. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3% oder mehr beträgt.

Herr Rolf Elgeti hat uns am 19.05.2020 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 18.05.2020 auf 28,47% (das entspricht 10.008.163 Stimmrechten) verringert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschten Gesellschaften Obotritia Capital KGaA (8,91 %), Obotritia Alpha Invest GmbH (3,90 %), Obotritia Gamma Invest GmbH (3,92 %), Babelsberger Beteiligungs GmbH (7,17 %) sowie Försterweg Beteiligungs GmbH (3,92 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3% oder mehr betragen.

Corporate Governance Codex (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 Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben sowie am 25. November 2022 den Nachtrag zur Entsprechenserklärung vom 22. September 2022 und am 1. Dezember 2022 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([http:// www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit notarieller Beurkundung im Oktober 2022 wurden 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 Ensdorf. 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 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.

Bis zum Aufstellungsdatum wurde die Kaufpreisforderung gegenüber der Obotritia Capital aus dem Verkauf der Edelopectics-Darlehen vollständig inkl. aufgelaufener Zinsen getilgt. Darüber hinaus wurden weitere EUR 24,8 Mio. des Gesellschafterdarlehens zurückgeführt.

Im Oktober 2022 hat die DKR zur Ankaufsförderung 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.

Potsdam, den 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, den 19. Dezember 2022



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Anlagenspiegel

Angaben in Euro	Bruttowerte 2021/2022					Abschreibungen 2021/2022					Buchwerte 2021/2022	
	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.10.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umgliederungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten 30.09.2022	Abschreibungen (kumuliert bis 01.10.2021)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 30.09.2022	Buchwert 30.09.2022	Buchwert 30.09.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	4.504,15	0,00	0,00	0,00	4.504,15	4.503,15	0,00	0,00	0,00	4.503,15	1,00	1,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.504,15	0,00	0,00	0,00	4.504,15	4.503,15	0,00	0,00	0,00	4.503,15	1,00	1,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten	856.783.242,72	18.759.881,63	-43.383.878,84	49.749.110,87	881.908.356,38	70.045.307,94	33.996.126,18	-5.610.695,01	0,00	98.430.739,11	783.477.617,27	786.737.934,78
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.906,01	32.830,64	0,00	0,00	41.736,65	3.784,01	5.197,64	0,00	0,00	8.981,65	32.755,00	5.122,00
3. geleistete Anzahlungen	0,00	54.669.648,51	0,00	-49.749.110,87	4.920.537,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.920.537,64	0,00
Sachanlagen	856.792.148,73	73.462.360,78	-43.383.878,84	0,00	886.870.630,67	70.049.091,95	34.001.323,82	-5.610.695,01	0,00	98.439.720,76	788.430.909,91	786.743.056,78
Gesamtsumme Konzern Anlagevermögen	856.796.652,88	73.462.360,78	-43.383.878,84	0,00	886.875.134,82	70.053.595,10	34.001.323,82	-5.610.695,01	0,00	98.444.223,91	788.430.910,91	786.743.057,78

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG - bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie den Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Jahresabschluss, 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 Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Prolongation von Darlehen

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 5 des Anhangs 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend beschreiben wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte:

Bewertung der Immobilien

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Deutsche Konsum REIT-AG bewertet die Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Grundstücke und Gebäude sind zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Der

beizulegende Wert der Grundstücke und Gebäude wird mit Hilfe des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch externe unabhängige Sachverständige ermittelt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahrens durch einen unabhängigen Gutachter, der für die Immobilien Bewertungsgutachten erstellt. In die Bewertung fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessensspielräumen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts führen.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass der jeweils beizulegende Wert dauerhaft unter dem ausgewiesenen Buchwert liegt.

Prüferisches Vorgehen

Für den gesamten Immobilienbestand werden die beizulegenden Werte der Immobilien durch einen unabhängigen Sachverständigen über ein Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren ermittelt.

Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität sowie der Unabhängigkeit des von der Deutsche Konsum REIT-AG beauftragten externen Gutachters überzeugt.

Darüber hinaus umfassten unsere Prüfungshandlungen insbesondere die Beurteilung des in den Gutachten angewandten Bewertungsverfahrens im Hinblick darauf, ob dieses dem Bewertungsanlass entsprechend sachgerecht ausgewählt wurde. Ferner haben wir für - teilweise unter Risikogesichtspunkten - bewusst ausgewählte Wertermittlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen und die Ableitung sowie Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beurteilt.

Weiter haben wir in Einzelfällen die Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die ermittelten Marktwerte vollständig mit den Buchwerten verglichen.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bewertung der Immobilien und ihren Wertansatz in der Bilanz ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, sowie den Lagebericht, Kapitel „Bestands- und Bewertungsrisiken“.

Angemessenheit von gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungs Sachverhalt

Zur Berücksichtigung von Verlusten durch Ausfälle von Forderungen wird durch die Deutsche Konsum REIT-AG Risikovorsorge in Form von Wertberichtigungen gebildet. Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind die Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Mietern und aus Darlehen gegenüber dem Geschäftsjahr 2020/2021 angestiegen. Die Bemessung der Wertberichtigungen wird insbesondere bestimmt durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG hinsichtlich der Bonität der Schuldner auch in Hinblick auf Folgen des Ukraine-Konflikts wie veränderte Energiepreise, Inflation, verändertes Zinsumfeld sowie der andauernden Folgen der Corona-Pandemie und dem Alter der Forderungen.

Aufgrund des Anstiegs der Wertberichtigungen haben diese einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG. Zudem bestehen bei der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter der Deutsche Konsum REIT-AG erhebliche Ermessensspielräume.

Vor diesem Hintergrund war der Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung bedeutsam.

Prüferisches Vorgehen

Um die Angemessenheit der gebildeten Wertberichtigungen zu beurteilen haben wir

- das Verfahren und die diesen zugrundeliegenden Annahmen zur Bildung der Wertberichtigungen untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Wertberichtigungen rechnerisch nachvollzogen und
- die gebildeten Wertberichtigungen anhand der eingetreten tatsächlichen Forderungsausfälle im Geschäftsjahr beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Bildung der Wertberichtigungen und ihrem Ansatz in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Geschäftsverlauf“, „Ertragslage“ und „Finanzwirtschaftliche Risiken“.

Angemessenheit der Behandlung von vorläufigen Ergebnissen der Betriebsprüfung

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die DKR stellt ihren Abschluss unter Anwendung der Regelungen für REIT Gesellschaften auf, die mit der Erfüllung gesonderter gesetzlicher Anforderungen einhergehen. Bei Nichterfüllung der gesetzlichen Anforderungen droht der DKR der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen. Derzeit liegt der Gesellschaft ein vorläufiger Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam /Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen vor, der davon ausgeht, dass zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 REITG vorlag. Demnach bestehen seitens der Betriebsprüfung Zweifel, ob die DKR den REIT-Status in 2016 oder in Folgejahren erlangt hat. Trotz vorliegendem Rechtsgutachten könnte in einem finanzgerichtlichen Prozess über den REIT-Status dennoch zum Nachteil der DKR entschieden werden.

Auf Grund der möglicherweise auch weitreichenden bilanziellen Folgen aus Nachversteuerungen der Vorjahre bei Verlust des REIT Status' sowie der vorliegenden Unsicherheiten bis zum Abschluss des gesamten Verfahrens besteht ein wesentlicher Einfluss auf den Abschluss der Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund war der Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung bedeutsam.

Prüferisches Vorgehen

Um die Angemessenheit der Berücksichtigung des Sachverhalts im vorliegenden Abschluss zu beurteilen, haben wir

- die vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Teilprüfungsbericht, die Stellungnahme der Gesellschaft und des betreuenden Steuerberaters sowie das eingeholte Rechtsgutachten, kritisch gewürdigt
- das Verfahren und die diesen zugrundeliegenden Annahmen zur bilanziellen Behandlung des Sachverhalts untersucht,
- die Ableitung der ermittelten Buchungen rechnerisch nachvollzogen und die gebildeten Rückstellungen im Geschäftsjahr beurteilt.

Unsere Schlussfolgerungen

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen gegen die Abbildung des Sachverhalts in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergeben.

Verweis auf zugehörige Angaben: Wir verweisen auf den Anhang, Kapitel „sonstige finanzielle Verpflichtungen“ sowie den Lagebericht, Kapitel „Unternehmensspezifische Risiken“ und „Einschätzung des Gesamtrisikos“.

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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „19-12-2022-15-29_xbrl_file.zip“ (SHA256: 61FE2B2FDC86D97DC773C6960339270C43EE1BDC0F7E1C6D53BDD5E5406666AC) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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 2022

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Kalbow
Wirtschaftsprüferin



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