Deutsche Konsum Grundbesitz AG

Wertpapierprospekt

für die Zulassung zum Regulierten Markt
an der Börse Berlin

von

15.091.235 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

– jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 –

der

Deutsche Konsum Grundbesitz AG

Broderstorf

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A14KRD3

Wertpapierkennnummer (WKN): A14KRD

Common Code: 132306958

ODDO SEYDLER BANK AG

Frankfurt am Main

Listing Agent

11. Dezember 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS 6

2. RISIKOFAKTOREN 28

2.1. Marktbezogene Risiken 28
2.2. Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum 30
2.3. Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwandlung in eine REIT-AG 43
2.4. Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und der Börsennotierung 50

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN 56

3.1. Verantwortung für den Inhalt des Prospekts 56
3.2. Gegenstand des Prospekts 56
3.3. Börsenzulassung und Notierungsaufnahme 56
3.4. Designated Sponsor 57
3.5. ISIN/WKN/Zahl- und Anmeldestelle 57
3.6. Zukunftsgerichtete Aussagen 57
3.7. Informationen von Seiten Dritter und Angaben von Quellen 58
3.8. Einsichtnahme in Dokumente 60
3.9. Hinweis zu Währungs-, Finanz- und Flächenangaben 61
3.10. Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten 61

4. ANGABEN ÜBER DIE AKTIEN 62

4.1. Stimmrecht 62
4.2. Gewinnanteilsberechtigung 62
4.3. Form und Verbriefung der Aktien 62
4.4. Zahl- und Anmeldestelle 62
4.5. Übertragbarkeit der Aktien 62
4.6. Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/ Veräußerungsbeschränkungen ("Lock-up") 63
4.7. Für die Zulassung wesentliche Interessen Dritter und Interessenkonflikte 63

5. GEWINNVERWENDUNG, DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND GEWINN JE AKTIE 64

5.1. Rechtlicher Rahmen für die Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen 64
5.2. Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen gemäß des deutschen REIT Gesetzes 64
5.3. Dividendenpolitik 65
5.4. Ergebnis und Gewinn je Aktie 65

6. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG 67

6.1. Kapitalisierung und Verschuldung 67

6.2. Netto-Verschuldung 68
6.3. Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten 69

7. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL 70

8. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN 71

8.1. Ausgewählte Finanzinformationen der Gewinn- und Verlustrechnungen 71
8.2. Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen 73
8.3. Ausgewählte Finanzinformationen der Kapitalflussrechnungen 75

9. PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN 77

9.1. Erwerb der Resolution Luxville S.à r.l. und anschließende Verschmelzung 77
9.2. Grundlagen der Erstellung 78
9.3. Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen 79
9.4. Erläuterungen der Pro-Forma-Ertragslage 79

10. MARKTUMFELD IN DEUTSCHLAND 83

10.1. Einleitung 83
10.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 83
10.3. Immobilienmarkt 86

11. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT 89

11.1. Überblick 89
11.2. Wettbewerb 90
11.3. Wettbewerbsvorteile 91
11.4. Unternehmensstrategie 93
11.5. Geschäftstätigkeit 94
11.6. Eigentumsrechte an Marken und Markennamen 115
11.7. Forschung und Entwicklung 115
11.8. Sachanlagen 115
11.9. Wesentliche Verträge 116
11.10. Versicherung 124
11.11. Regulatorisches Umfeld 124
11.12. Rechtsstreitigkeiten und öffentliche Verfahren 128
11.13. Pensionszahlungsverpflichtungen 128

12. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT 129

12.1. Gründung, Handelsregistereintragung, Firma und Sitz 129
12.2. Entwicklung der Gesellschaft und Historie 129
12.3. Unternehmensgegenstand 131
12.4. Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft 132
12.5. Konzernstruktur und Beteiligungen; Stellung der Gesellschaft innerhalb des Konzerns 132
12.6. Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle 132

12.7. Erlangung des REIT-Status 133
12.8. Abschlussprüfer 137

13. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT; MELDE- UND ANZEIGEPFLICHTEN 139

13.1. Grundkapital und Aktien 139
13.2. Entwicklung des Grundkapitals 139
13.3. Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals 140
13.4. Genehmigtes Kapital 142
13.5. Bedingtes Kapital 143
13.6. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen 143
13.7. Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz 143

14. AKTIONÄRSSTRUKTUR 147

14.1. Unmittelbare Aktionäre 147
14.2. Wesentliche mittelbare Aktionäre 148
14.3. Beherrschungsverhältnisse 149

15. ORGANE DER GESELLSCHAFT UND MITARBEITER 150

15.1. Überblick 150
15.2. Vorstand 152
15.3. Aufsichtsrat 157
15.4. Hauptversammlung 163
15.5. Deutscher Corporate Governance Kodex 165
15.6. Mitarbeiter 167

16. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN 168

17. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – KEINE REIT-AKTIENGESELLSCHAFT 170

17.1. Besteuerung der Gesellschaft 170
17.2. Besteuerung der Aktionäre 172

18. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT-AKTIENGESELLSCHAFT 182

18.1. Besteuerung der Gesellschaft 183
18.2. Besteuerung der Aktionäre 186

19. BEDEUTENDE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE ODER DER HANDELSPOSITION DES EMITTENTEN 200

20. GLOSSAR 202

21. MARKTWERTGUTACHTEN G-1

22. FINANZINFORMATIONEN **F-1**
23. UNTERSCHRIFTENSEITE **U-1**

1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus offenzulegenden Angaben, die als „Elemente" bezeichnet werden. Diese Elemente sind in den Abschnitten A bis E (A.1 bis E.7) aufgeführt. Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für diese Art von Wertpapieren und den Emittenten in die Zusammenfassung aufzunehmen sind. Weil einige Elemente nicht aufgeführt werden müssen, können sich Lücken in der fortlaufenden Nummerierung der Elemente ergeben. Selbst wenn ein Element auf Grund der Art des Wertpapiers und auf Grund des Emittenten in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass hinsichtlich dieses Elements keine relevante Information angegeben werden kann. In diesem Fall ist eine kurze Beschreibung des Elements zusammen mit dem Hinweis „entfällt" in die Zusammenfassung aufgenommen worden.		
A.	**Einleitung und Warnhinweise**	
A.1	**Warnhinweise**	Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt („**Prospekt**") verstanden werden. Bei jeder Anlageentscheidung sollte sich der Anleger auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt. Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf, („**Deutsche Konsum**" oder die „**Gesellschaft**") und die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, („**ODDO SEYDLER**") haben nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz („**WpPG**") die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung übernommen.
A.2	**Angabe über spätere Verwendung des Prospekts.**	Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien wurde nicht erteilt.
B.	**Emittent**	
B.1	**Juristische und kommerzielle Bezeichnung**	Die Firma und der Handelsname der Gesellschaft lauten Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Die Firma wird sich in Deutsche Konsum REIT-AG ändern, sobald die Aktien der Gesellschaft an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz („**WpHG**") gehandelt werden und die entsprechende Satzungsänderung im Handelsregister eingetragen worden ist. Die kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft lautet auch kurz „Deutsche Konsum".
B.2	**Sitz und Rechtsform des Emittenten, gel-**	Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat ihren Sitz in Broderstorf, Deutschland. Ihre Geschäftsanschrift lautet Försterweg 2, 14482

	tendes Recht, Land der Gründung.	Potsdam. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13072 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft, welche die Form eines Real Estate Investment Trust (**„REIT-Aktiengesellschaft“**) anstrebt, welcher deutschem Recht unterliegt.
B.3	**Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten sowie Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist.**	***Überblick über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft*** Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Die Gesellschaft strebt an, mit Wirkung zum 1. Januar 2015 den Status als REIT zu erlangen. Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen von Grundbesitz mit moderatem Investitionsvolumen, laufende Investitionen in das vorhandene Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Portfolio Management ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren. Dies soll mit einem möglichst ausgeglichenen und gut diversifiziertem Immobilienportfolio und – soweit möglich – ausschließlich in Deutschland geschehen. Die Zielobjekte der Gesellschaft liegen primär in regionalen und mittleren Zentren und weniger in großen Ballungsräumen. Die Deutsche Konsum verfügt aufgrund des Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen über enge und teilweise langjährige Beziehungen zu potentiellen Verkäufern derartiger Liegenschaften. Meist werden diese Objekte nicht durch öffentliche Auktionen verkauft, sondern werden nur einem kleinen Publikum oder sogar exklusiv angeboten. Auch wenn die Gesellschaft nicht erstrangig plant, auf große Einzelprojekte in Ballungszentren zu bieten, ist dies, entsprechende Rendite- und Wertsteigerungspotenziale vorausgesetzt, im Falle sich ergebender Möglichkeiten nicht ausgeschlossen. In geringerem Umfang wird die Gesellschaft auch eigene Projektentwicklungen, um Wertsteigerungspotentiale auch durch bauliche Maßnahmen und Erweiterungen voll ausschöpfen zu können, durchführen. Die Gesellschaft bedient sich eines aktiven Asset- und Property Managements. Die strategische Verwaltung der Immobilien wird überwiegend intern ausgeführt. Hierbei fokussiert sich die Gesellschaft auf die leistungsorientierte Verwaltung des Portfolios, einschließlich Ankauf und Modernisierung der Immobilien. Dies erlaubt es der Gesellschaft, Wertsteigerungspotentiale frühzeitig zu erkennen und zu realisieren. Nicht-strategische, operative Funktionen, wie die Objektverwaltung, werden an professionelle externe Serviceanbieter ausgelagert werden. Zum Datum des Prospekts umfasst das Portfolio 19 Liegenschaften in 18 deutschen Städten. 7 Liegenschaften befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern, 4 Liegenschaften in Sachsen, 5 Liegenschaften in Sachsen-Anhalt und jeweils eine Liegenschaft in Brandenburg, Thüringen und Schleswig-Holstein. Die Gesamtmietfläche für dieses Portfolio beträgt 126.131 m². Die Leerstandsrate liegt bei etwa 13% der gesamten vermietbaren Fläche. Die Gesellschaft hat Kaufverträge über vier weitere Liegenschaften abgeschlossen, für die das wirtschaftliche Eigentum voraussichtlich zum 1. Dezember 2015 übergehen wird. Das wirtschaftliche Eigentum für eine weitere Liegenschaft, für die die Gesellschaft bereits im Juni 2015 einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, wird voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 auf die Gesellschaft übergehen.

	Die Deutsche Konsum erzielte in dem am 30. September 2015 endenden Rumpfgeschäftsjahr Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 4.080,2 (im Geschäftsjahr 2014: TEUR 601,5; im Geschäftsjahr 2013: TEUR 612,0) und ein EBIT von TEUR -6.692,7 (im Geschäftsjahr 2014: TEUR 516,1; im Geschäftsjahr 2013: TEUR -273,4). ***Wettbewerbsstärken*** Die Gesellschaft geht davon aus, dass die folgenden Wettbewerbsstärken die wesentlichen Treiber des Erfolgs der Gesellschaft in der Vergangenheit waren und diese sie auch in der Zukunft weiterhin von ihren Wettbewerbern unterscheiden werden: • Fokussierung auf sehr spezialisiertes Einzelhandelsportfolio sowie damit bewirkte Begründung langfristiger Partnerschaften mit sog. Schlüsselmietern an unterschiedlichen Standorten und Verminderung des Leerstandrisikos • Diversifiziertes Portfolio durch Investments in eine Vielzahl von Einzelhandelsimmobilien und dadurch bewirkte Beständigkeit gegen konjunkturzyklische und regionale Schwankungen • Frühzeitige Identifizierung von Wertsteigerungspotentialen von Immobilien und deren Ausschöpfung nach Erwerb auf Grund langjähriger Erfahrung und Expertise mit wertsteigernden Projekten auf dem Gebiet des gewerblichen Immobilienmarktes • Auf Grund von Marktwissen und schlanken Entscheidungsprozessen Möglichkeit zu schnellen und fundierten Ankaufentscheidungen • Erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios, dadurch bewirkte Möglichkeit, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt zu erkennen, zu erwerben und letztlich zu entwickeln • Ausgeprägtes Netzwerk von finanzierenden Banken mit der in Deutschland ansässigen Gesellschaft, bei welcher der Anteil von langfristigem Teilhaberkapital im Vergleich zum branchenüblichen Fonds-Investorenkapital besonders hoch ist.
B.4a **Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken.**	Zahlreiche demografische, ökonomische und politische Faktoren haben Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Dies gilt in besonderem Maße für Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland, einschließlich der Regionen, in denen die Immobilien der Gesellschaft gelegen sind. Das Portfolio der Gesellschaft umfasst hauptsächlich Einzelhandelsobjekte. Die Gesellschaft ist daher grundsätzlich von Entwicklungen makroökonomischer Indikatoren betroffen, wie dem Bevölkerungswachstum oder -rückgang, wirtschaftlichen Entwicklungen und Entwicklungen betreffend die Kaufkraft, die Beschäftigung und den Verbraucherpreisindex. Des Weiteren ist die Gesellschaft in besonderem Maße von mikroökonomischen Faktoren in den Regionen und Wirtschaftsbereichen, in denen sie tätig ist, betroffen, wie Mietpreisniveau und Leerstandraten. Aus Sicht der Gesellschaft wird die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien auf Grund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und

		der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben hat, voraussichtlich weiterhin steigen.
B.5	**Beschreibung des Konzerns und der Stellung des Emittenten innerhalb dieses Konzerns.**	Die Obotritia Capital KGaA sowie Rolf Elgeti, über seine Kontrolle der Obotritia Capital KGaA (Herrn Rolf Elgeti obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter nicht nur die Geschäftsführung; er hält auch 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, weitere 3,46%), beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit insbesondere abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Die Gesellschaft besitzt selbst keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

B.6	**Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen Teil der Stimmrechte halten.**	Die folgende Tabelle zeigt die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft zum Datum dieses Prospektes.

Name des Aktionärs	**Aktien**	**% des Grundkapitals (gerundet)**
Obotritia Capital KGaA [1)]	160.098	1,06
Babelsberger Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Försterweg Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Jägersteig Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Obotritia Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Lotus AG [3)]	1.197.654	7,94
Goebel Home Accessories AG	1.414.936	9,38
9. Ostdeutschland Invest GmbH [4)]	1.406.990	9,32
Retail Real Estate Opportunity UG (haftungsbeschränkt) [5)]	1.288.211	8,54
Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH [6)]	123.300	0,82
Streubesitz	3.981.906	26,39
Grundkapital (laut Satzung)	**15.091.235**	**100,00**

1) Die Obotritia Capital KGaA wird von Herrn Rolf Elgeti kontrolliert. Diesem obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter die Geschäftsführung der Obotritia Capital KGaA; er hält 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von Herrn Rolf Elgeti gehalten werden, weitere 3,46% an der Obotritia Capital KGaA.

2) 100%-ige Tochtergesellschaft der Obotritia Capital KGaA.

3) Die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, kontrolliert die Lotus AG mit einem Anteil von 94,9%.

4) 100%-ige Tochtergesellschaft der Goebel Home Accessories AG.

5) 100%-ige Tochtergesellschaft der 9. Ostdeutschland Invest GmbH.

6) Sämtliche Geschäftsanteile hieran werden von Herrn Rolf Elgeti gehalten.

Die Gesellschaft verfügt über die folgenden wesentlichen mittelbaren Aktionäre:

- Das einzige Vorstandsmitglied der Gesellschaft, Herr Rolf Elgeti, hält zum Datum dieses Prospekts eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.801.538 Aktien der Gesellschaft (entspricht 38,44% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird zum einen über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, zum anderen über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften Babelsberger Beteiligungs GmbH, Jägersteig Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH und Obotritia Beteiligungs GmbH vermittelt.
- Nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen hält die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, über ihre Beteiligung und Kontrolle der LOTUS Aktiengesellschaft, indirekt 1.197.654 Aktien der Gesellschaft (entspricht 7,94% der Stimmrechte).
- Die Goebel Home Accessories AG, Baar, Schweiz, hält nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen direkt und indirekt 4.110.137

	Aktien der Gesellschaft (entspricht 27,24% der Stimmrechte). Hiervon werden 1.414.936 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,38% der Stimmrechte) direkt gehalten. Weitere 1.406.990 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,32% der Stimmrechte) hält die Goebel Home Accessories AG indirekt über die 9. Ostdeutschland Invest GmbH, Grünwald, die direkt 1.406.990 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,32% der Stimmrechte) hält, und deren Tochtergesellschaft Retail Real Estate Opportunity UG (haftungsbeschränkt), München, die direkt 1.288.211 Aktien der Gesellschaft (entspricht 8,54% der Stimmrechte) hält. Die Obotritia Capital KGaA sowie Rolf Elgeti, über seine Kontrolle der Obotritia Capital KGaA (Herrn Rolf Elgeti obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter nicht nur die Geschäftsführung; er hält auch 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, weitere 3,46%), beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit insbesondere abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG.
Unterschiedliche Stimmrechte.	Entfällt. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte und keine Stimmrechtsbeschränkungen. Insbesondere bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte der Hauptaktionäre der Gesellschaft.
Unmittelbare oder mittelbare Beherrschung des Emittenten und Art der Beherrschung.	Die Obotritia Capital KGaA sowie Rolf Elgeti, über seine Kontrolle der Obotritia Capital KGaA (Herrn Rolf Elgeti obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter nicht nur die Geschäftsführung; er hält auch 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, weitere 3,46%), beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit insbesondere abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Die Stimmrechte der Obotritia Capital KGaA sowie von Rolf Elgeti unterscheiden sich nicht von den Stimmrechten aus anderen Aktien. Die Beschränkungen von Möglichkeiten zum Missbrauch der Kontrolle durch ein beherrschendes Unternehmen durch das Aktiengesetz wurden von der Obotritia Capital KGaA, Rolf Elgeti sowie der Gesellschaft beachtet, insbesondere erstellt die Gesellschaft einen Abhängigkeitsbericht gem. §§ 312 ff. AktG.. Die Satzung der Gesellschaft enthält keine besonderen Bestimmungen zur Sicherstellung, dass eine solche Beherrschung nicht missbraucht wird.

B.7	**Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen.**	Die nachstehenden ausgewählten historischen Finanzinformationen der Deutschen Konsum basieren auf den geprüften Einzelabschlüssen für die am 31. Dezember 2013 (seinerzeit noch firmierend als Stafford Grundbesitz GmbH) und am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahre (der „**Einzelabschluss 2013**“ bzw. der „**Einzelabschluss 2014**“) und das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr (der „**Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015**“ und gemeinsam mit dem Einzelabschluss 2013 und dem Einzelabschluss 2014 die „**Einzelabschlüsse**“) und den dazu erstellten Lageberichten. Die Einzelabschlüsse und die dazu erstellten Lageberichte wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt und von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die geprüften Einzelabschlüsse und die dazu erstellten Lageberichte sind im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres. Diese Regelung ist im Jahr 2015 durch Satzungsänderung eingeführt worden. Das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. In den Jahren 2013 und 2014 entsprach das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.

Ausgewählte Informationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2015 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2014 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2013 (geprüft)
Gesamt Umsatzerlöse	**4.080,2**	**601,5**	**612,0**
Umsatzerlöse aus Vermietung	4.080,2	601,5	612,0
Aufwendungen aus Vermietung	-537,8	-303,4	-370,0
Mietergebnis	**3.542,3**	**298,1**	**242,0**
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	23,5	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-1,8	273,8	-426,7
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	-261,7	0,0	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	**-263,4**	**273,8**	**-426,7**
Rohergebnis	**3.278,9**	**595,3**	**-184,7**
Personalaufwand	-25,3	0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-49,1	0,0	-39,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.897,2	-79,2	-49,1
EBIT	**-6.692,7**	**516,1**	**-273,4**
Zinsertrag	0,7	3,7	2,1
Zinsaufwand	-1.340,1	-268,7	-78,4
EBT	**-8.032,1**	**251,1**	**-349,7**
Ertragssteuern	-479,4	-42,6	106,2
Sonstige Steuern	0,0	-2,9	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Jahresergebnis	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-77,27	3,85	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-34,32	3,85	0,0

Ausgewählte Informationen aus der Bilanz

in TEUR	30. Sep 2015 (geprüft)	31. Dez 2014 (geprüft)	31. Dez 2013 (geprüft)
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	**84.711,4**	**5.296,4**	**3.790,0**
Renditeliegenschaften	83.150,6	4.460,0	3.790,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.511,3	808,4	0,0
Aktive Latente Steuern	49,5	28,1	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	**6.978,9**	**223,9**	**192,5**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162,2	12,4	32,8
Ertragssteuererstattungsansprüche	161,5	10,9	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.307,3	92,3	154,7
Liquide Mittel	4.347,9	108,2	5,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**160,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME AKTIVA	**91.850,3**	**5.520,3**	**3.982,5**
Passiva			
Summe Eigenkapital	**22.725,3**	**2.567,8**	**1.139,4**
Gezeichnetes Kapital	110,2	53,4	25,0
Kapitalrücklage	29.806,7	1.194,5	0,0
Andere Rücklage	855,7	855,7	855,7
Bilanzgewinn	-8.047,2	464,3	258,8
Langfristige Verbindlichkeiten	**42.135,2**	**2.636,1**	**308,3**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.360,2	2.217,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34.520,8	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	3,5	2,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.529,6	4,0	2,3
Passive Latente Steuern	1.721,1	413,0	306,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**26.989,9**	**316,3**	**2.534,8**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.439,0	214,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.354,1	3,9	2.453,1
Sonstige Rückstellungen	1.036,3	80,9	32,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194,2	0,0	1,6
Ertragssteuerschulden	0,0	0,0	34,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.966,4	17,4	14,1
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung geh. Vermögenswerten	**0,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME PASSIVA	**91.850,3**	**5.520,3**	**3.982,5**

Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung

in TEUR	Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2015 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2014 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2013 (geprüft)
Jahresergebnis	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**1.324,6**	**300,9**	**179,9**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-62.994,9**	**-1.133,9**	**-234,6**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**65.157,3**	**936,1**	**55,4**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	3.487,0	103,1	0,6
Verschmelzungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	752,7	0,0	0,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	108,2	5,1	4,4
Liquide Mittel am Ende der Periode	**4.347,9**	**108,2**	**5,1**

Wesentliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses des Emittenten in dem oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum.

Betriebsergebnisse (EBIT)

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel im Geschäftsjahr 2013 mit TEUR -273,4 negativ aus. Dies war geprägt durch Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaften von TEUR -426,7.

Das Betriebsergebnis (EBIT) 2014 beläuft sich auf TEUR 516,1 und resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaften. Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2014 verminderte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 um TEUR 188,7 auf TEUR -265,0. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen aus der Vorfälligkeitsentschädigung in der Umstrukturierung der Finanzierung von TEUR 147,0 sowie der Erhöhung der Inanspruchnahme einer Kreditlinie für die Modernisierungsmaßnahmen der Renditeliegenschaft.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2015 wurde ein negatives Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR -6.692,7 erzielt. Die wesentliche Ursache hierfür war der Verschmelzungsverlust von TEUR -9.150,9, der aus der grenzüberschreitenden Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l. („**Resolution Luxville**“) auf die Gesellschaft herrührte, die mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. September 2015 erfolgte. Diese Verschmelzung ist gesellschaftsrechtlich zwar erst am 14. Oktober 2015 durch Eintragung im Handelsregister der Deutschen Konsum wirksam geworden. Die Deutsche Konsum war nach den IFRS jedoch bereits zum 30. September 2015 zur Aktivierung des Vermögens und zur

	Passivierung der Schulden der Resolution Luxville verpflichtet, weil das wirtschaftliche Eigentum bereits auf sie übergegangen war. Das Finanzergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2015 verminderte sich auf TEUR -1.339,4. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwand aufgrund der Zinszahlungen an die Gläubiger der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Höhe von TEUR 1.046,7 sowie der Neukreditaufnahme für die Finanzierung von Renditeliegenschaften. ***Bilanz*** Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 3.982,5. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.537,8 auf TEUR 5.520,3 (Vorjahr: TEUR 3.982,5). Aktivseitig beruht dies im Wesentlichen auf der Zunahme der Renditeliegenschaften um TEUR +670,0 sowie der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um TEUR +808,4 aufgrund geleisteter Anzahlungen für die Immobilie Bitterfeld. Auf der Passivseite steht dem einerseits ein Anstieg der Kapitalrücklage um TEUR 1.194,5 gegenüber, die im Wesentlichen auf von Einzahlungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und dem Eigenkapitalanteil der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020. Andererseits erhöhten sich die langfristigen Schulden zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.327,8 auf 2.636,1 (Vorjahr: TEUR 308,3). Dies beruht insbesondere auf der Aufnahme des Bankdarlehens aus der Umfinanzierung der Renditeliegenschaft Schwedt. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30. September 2015 um TEUR 86.330 auf TEUR 91.850,3 (Vorjahr: TEUR 5.520,3). Die Erhöhung der Aktivseite erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Bestandes an Renditeliegenschaften um TEUR +78.690,6 durch die Zukäufe weiterer Liegenschaften sowie die Verschmelzung der Resolution Luxville. Auf der Passivseite beruht die Erhöhung auf einem Anstieg des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage infolge von Kapitalerhöhungen sowie auf der Ausgabe der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich zum 30. September 2015 um TEUR 26.673,6 auf TEUR 26.989,9 (Vorjahr: TEUR 316,3). Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Übernahme der Verbindlichkeiten der Resolution Luxville im Rahmen der Verschmelzung. ***Cash Flows*** Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 300,9 (Vorjahr: 179,9). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit dem Vermietungsstand, der sich in 2014 verbessert hat. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag 2013 bei TEUR -234,6. Hierbei spiegeln sich insbesondere die Modernisierungsmaßnahmen an der Renditeliegenschaft wider. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2014 bei TEUR -1.133,9 (Vorjahr: TEUR -234,6). Hierbei spiegeln sich insbesondere die geleistete Anzahlung auf den Erwerb der Immobilie in Bitterfeld (TEUR 808,4) sowie die Modernisierungsmaßnahmen an der Renditeliegenschaft Schwedt wider. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2014 TEUR 936,1 (Vorjahr: TEUR 55,4). Wesentlich waren im Jahr 2014 die Inanspruchnahme des Bankdarlehens aus der Umfinanzierung der Renditeliegenschaft Schwedt (TEUR +2.500,0) und die Einzahlungen in die Kapitalrücklage (TEUR +600,0), denen Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an finanziellen Verbindlichkeiten

	(TEUR -2.465,3 inkl. Zinsen) gegenüberstanden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 1.324,6. Ursache hierfür war der gestiegene vermietete Immobilienbestand. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Rumpfgeschäftsjahr 2015 bei TEUR -62.994,9 (Vorjahr: TEUR -1.133,9). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr 2015 umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von TEUR 62.421,7. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 65.157,3. Wesentlich waren die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 26.875,4 und die Einzahlungen aus der Ausgabe der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Höhe von TEUR 37.000,0. ***Jüngster Geschäftsgang*** Die Gesellschaft hat am 1. November 2015 drei im September 2015 geschlossene Kaufverträge über Einzelhandelsimmobilien in Gräfenhainichen (Kaufpreis: EUR 735.000,00; Jahresnettokaltmiete: EUR 87.589,00), Bitterfeld (Kaufpreis: EUR 1.815.000,00; Jahresnettokaltmiete: EUR 281.592,00) und Warin (Kaufpreis: EUR 1.155.000,00; Jahresnettokaltmiete: EUR 141.420,00) vollzogen. In diesem Rahmen wurden die genannten Kaufpreise gezahlt, und das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten wurde an die Deutsche Konsum übertragen (Nutzen-Lasten-Wechsel). Ebenfalls am 1. November 2015 hat die Gesellschaft die am 2. Oktober 2015 vereinbarte Veräußerung des Objekts in Eisenhüttenstadt zu einem Kaufpreis von EUR 160.000,00 vollzogen. Am 9. November 2015 schloss die Gesellschaft zwei weitere Kaufverträge. Der erste betrifft ein Portfolio bestehend aus drei mit Einzelhandelsgebäuden bebauten Erbbaurechtsgrundstücken in Bautzen-Kleinwelka, Herrnhut und Niesky (Gesamtkaufpreis: EUR 2.850.000,00; Gesamtjahresnettokaltmiete: EUR 360.600,00). Der zweite Kaufvertrag betrifft eine Liegenschaft in Bad Oeynhausen (Kaufpreis: EUR 2.800.000,00; Jahresnettokaltmiete: EUR 300.135,00). Kaufpreiszahlungen und Nutzen-Lasten-Wechsel sollen für alle vier Objekte, die durch die beiden Kaufverträge erworben werden sollen, noch im Dezember 2015 erfolgen, wenn die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind. Am 26. November 2015 schloss die Gesellschaft als Verkäuferin einen weiteren Kaufvertrag über das Objekt in Marlow (Otto-Grothewohl-Straße) zu einem Kaufpreis von EUR 55.000,00. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises; dieser ist zum 15. Januar 2016 fällig. Zum Datum dieses Prospekts ist die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt. Überdies befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen über eine Anschlussfinanzierung für das Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG, das zum 30. Dezember 2015 fällig wird. Sollte die Anschlussfinanzierung nicht bis zu diesem Zeitpunkt bereitstehen, hat die Obotritia Capital KGaA zugesagt, ein Aktionärsdarlehen von bis zu EUR 5,5 Mio. auszureichen. Von den vorgenannten Transaktionen abgesehen haben sich im Zeitraum vom 30. September 2015 bis zum Datum dieses Prospektes keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage und dem Betriebsergebnis der Gesellschaft ergeben.

B.8	**Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen.**	Mit Vertrag vom 22. Juli 2015 hat die Deutsche Konsum einen Anteilskauf- und Abtretungsvertrag über 93,2% der Anteile an der Resolution Luxville zum Kaufpreis von TEUR 4.557,9 geschlossen. Die Resolution Luxville war eine Objektgesellschaft, in deren Besitz eine Gewerbeimmobilie stand. Die Immobilie war durch einen Bankkredit und durch Gesellschafterdarlehen der bisherigen Gesellschafter refinanziert. Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Verschmelzung wurde am 14. Oktober 2015 im Handelsregister der Deutschen Konsum eingetragen und ist damit wirksam geworden. Als Folge hieraus sind das gesamte Vermögen und die gesamten Verbindlichkeiten der Resolution Luxville auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Die Abbildung der Verschmelzung erfolgte im Abschluss der Deutschen Konsum nach IFRS für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 (der „**Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015**“) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. September 2015. Diese Behandlung beruht auf der Beurteilung des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums nach IFRS. In Ermangelung eigener spezieller Regelungen nach IFRS erfolgte die Beurteilung des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums in analoger Anwendung der Grundsätze des IDW RS HFA 42 „Auswirkungen einer Verschmelzung auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss“ im Rahmen der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS. Danach kann eine Verschmelzung in der Bilanz des übernehmenden Rechtsträgers, die einen Stichtag vor dem zivilrechtlichen Wirksamwerden der Verschmelzung hat, berücksichtigt werden, wenn zum Stichtag bereits das wirtschaftliche Eigentum auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen ist. Diese Voraussetzung lag bei Aufstellung des Rumpfgeschäftsjahresabschlusses 2015 am 22. Oktober 2015 vor, insbesondere war die Verschmelzung am 14. Oktober 2015 in das Handelsregister der Deutschen Konsum eingetragen worden. Die nachfolgenden ausgewählten wesentlichen Pro-Forma-Finanzinformationen entstammen den Pro-Forma-Finanzinformationen, die die Gesellschaft zum Zwecke dieses Prospektes erstellt hat und die aus der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 und Pro-Forma-Erläuterungen bestehen (zusammen die „**Pro-Forma-Finanzinformationen**“). Der Zweck dieser Pro-Forma-Finanzinformationen ist es, die Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für das zum 30. September 2015 endende Geschäftsjahr so darzustellen, als wäre die Akquisition der Resolution Luxville und ihre Verschmelzung auf die Deutsche Konsum bereits zum 1. Januar 2015 vollzogen worden. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind ausschließlich zu illustrativen Zwecken gedacht. Aufgrund ihres Charakters beschreiben die Pro-Forma Finanzinformationen lediglich eine hypothetische Situation und treffen keine Aussage zur tatsächlichen Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen sind nur aussagekräftig, wenn diese im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr gelesen werden.

In TEUR	Ausgangszahlen Historische Finanzinformationen			Pro-Forma An-passungen	Pro-Forma GuV
	Deutsche Konsum AG 01.01.-30.09.2015	Resolution Luxville S.à. r.l. 01.01.-30.09.2015	Summen-spalte 01.01.-30.09.2015		Deutsche Konsum AG 01.01.-30.09.2015
Gesamt Umsatzerlöse	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Umsatzerlöse aus Vermietung	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Aufwendungen aus Vermietung	-537,8	-405,6	-943,4		-943,4
Mietergebnis	3.542,3	783,3	4.325,7		4.325,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0		0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-1,8	0,0	-1,8		-1,8
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	-261,7	0,0	-261,7		-261,7
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-263,4	0,0	-263,4		-263,4
Rohergebnis	3.278,9	783,3	4.062,2		4.062,2
Personalaufwand	-25,3	0,0	-25,3		-25,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-49,1	-255,5	-304,6		-304,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.897,2	-37,4	-9.934,7	-40,5	-9.975,1
EBIT	-6.692,7	490,4	-6.202,3		-6.242,8
Zinsertrag	0,7	0,0	0,7		0,7
Zinsaufwand	-1.340,1	-448,9	-1.789,0	-19,7	-1.808,7
EBT	-8.032,1	41,6	-7.990,6		-8.050,7
Ertragsteuern	-479,4	-1,1	-480,4		-480,4
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0		0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,0	0,0	0,0		0,0
Jahresergebnis	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2

	Pro-Forma-Annahmen Nachfolgend werden die Annahmen beschrieben, auf denen die Erstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutschen Konsum für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 basieren: Für die unter anderem zur Refinanzierung des im Rahmen der Transaktion gezahlten Kaufpreises von TEUR 4.890,4 getätigte Emission einer Wandelschuldverschreibung wird unterstellt, dass sie im Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe des Kaufpreises zu gleichen Zinskonditionen hätte abgeschlossen werden können, wie sie für den Zeitraum ab 30. Januar 2015 tatsächlich abgeschlossen wurde. Eine Tilgung der Refinanzierung für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 wird nicht angenommen. Die Mittel für die Zahlung des Kaufpreises standen ab 30. Januar 2015 durch die Begebung der mit 5% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung zur Verfügung. Zur Schließung der Finanzierungslücke in Höhe von TEUR 4.890,4 wird für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 eine Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe der für den genannten Zeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung auf Ebene der Deutschen Konsum angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe von TEUR 19,7. ***Erläuterungen der Ausgangszahlen Resolution Luxville*** Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen der Annahme, dass die Resolution Luxville bereits ab dem 1. Januar 2015 zu der Deutschen Konsum gehörte, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung des Rumpfgeschäftsjahresabschlusses 2015 nicht separat in diesen Positionen enthalten und werden in der oben stehenden Tabelle in der Spalte Ausgangszahlen Resolution Luxville ausgewiesen. Die zusätzlichen Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 1.188,9 resultieren aus der Vermietung der Gewerbeimmobilie der Resolution Luxville im Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 405,6 gegenüber. Des Weiteren sind Wertminderungen der Forderungen von TEUR -255,5, sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 37,4, Zinsaufwand in Höhe von TEUR 448,9 und Ertragsteuern in Höhe von TEUR 1,1 entstanden. ***Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen*** Auf Basis der oben genannten Annahmen für die Transaktion und der Abbildung der Verschmelzung auf den 1. Januar 2015 ergibt sich auf Basis des verrechneten Eigenkapitals der Gesellschaft mit dem Kaufpreis zum 1. Januar 2015 ein im Vergleich zum 30. September in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasster abweichender Verschmelzungseffekt von TEUR -40,5. Der Verschmelzungseffekt zum 30. September 2015 ist im Ergebnis zum 30. September 2015 der Deutschen Konsum Grundbesitz AG bereits enthalten. Die Abweichung resultiert aus dem auf die Resolution Luxville für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 zu erfassenden Ergebnisses, welches Bestandteil des zu verrechnenden Eigenkapitals zum 30. September 2015 ist. Sämtliche Pro-Forma-Anpassungen haben einen dauerhaften Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage.

B.9	**Gewinnprognosen oder -schätzungen.**	Entfällt. Dieser Prospekt enthält keine Gewinnprognosen oder -schätzungen.
B.10	**Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.**	Entfällt. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers enthält im Hinblick auf die historischen Finanzinformationen keine Beschränkungen.
B.11	**Nichtausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen.**	Entfällt. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Gesellschaft über ausreichendes Geschäftskapital verfügt, um mindestens in den nächsten zwölf Monaten ihre Verpflichtungen zu erfüllen, wenn diese fällig werden.
C.	**Wertpapiere**	
C.1	**Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere.**	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.
	Wertpapierkennung.	Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (International Securities Identification Number, ISIN): .....DE000A14KRD3 Wertpapierkennnummer (WKN): ..... A14KRD Ticker Symbol: .....DKG
C.2	**Währung der Wertpapieremission.**	Euro.
C.3	**Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien.**	15.091.235 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Das Grundkapital wurde vollständig eingezahlt.
	Nennwert je Aktie.	Jede Aktie der Gesellschaft repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1,00.
C.4	**Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte.**	Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aktien gewähren volle Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2015 und für alle folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft.
C.5	**Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.**	Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Inhaber lautende Stammaktien frei übertragbar. Für den Fall der Erlangung des REIT-Status gibt es keine rechtlichen Handelsbeschränkungen mit Ausnahme der Beschränkung der maximalen Anteile je Aktionär nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen („**REIT-Gesetz**“ oder „**REITG**“). Danach darf kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien halten oder Aktien in einem Umfang

		halten, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt. Sofern ein Anleger die maximalen Anteile überschreitet, kann die Gesellschaft ihn nach der Satzung zur Übertragung der Anteile auffordern und diese unter bestimmten Voraussetzungen sogar einziehen.
C.6	**Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragt wurde bzw. werden soll, und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden oder werden sollen.**	Die Gesellschaft hat am 9. Dezember 2015 die Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum regulierten Markt an der Börse Berlin beantragt. Die Gesellschaft erwartet die Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum regulierten Markt für den 14. Dezember 2015. Die Aufnahme der Notierung ist für den 15. Dezember 2015 vorgesehen.
C.7	**Dividendenpolitik**	Ab Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft verpflichtet, mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses nach bestimmten gesetzlich vorgesehen Anpassungen für jedes Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsgesetzbuch auszuschütten. Die Gesellschaft hat bisher keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet. Sollte die Gesellschaft in der Zukunft einen Jahresüberschuss erzielen, wird sie, entsprechend den Vorgaben des REIT-Gesetzes, Dividenden ausschütten.
D.	**Risiken**	
D.1	**Zentrale Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind.**	Anleger sollten die nachfolgenden Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen, bevor sie eine Entscheidung über den Kauf von Aktien der Gesellschaft treffen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann jeweils einzeln oder zusammen mit anderen Umständen den Bestand der Gesellschaft gefährden, die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben. Die nachstehend aufgeführten Risiken können sich rückwirkend als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Deutsche Konsum ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren trifft weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Zudem könnte es zusätzliche Risiken und Unwägbarkeiten geben, die der Deutschen Konsum gegenwärtig nicht bekannt sind und die ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, das Vermögen, die finanziellen Verhältnisse und das Geschäftsergebnis haben könnten. Der Wert der Aktien der Gesellschaft könnte auf Grund des Eintritts jedes dieser Risiken sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

	Marktbezogene Risiken • Die Gesamtwirtschaft oder der Markt für Einzelhandelsimmobilien könnten sich negativ entwickeln. Die Gesellschaft könnte den Markt für Einzelhandelsimmobilien falsch einschätzen. • Änderungen des Zinsniveaus können die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum negativ beeinflussen (beispielsweise durch höhere Refinanzierungskosten oder Absinken der Kaufbereitschaft von Erwerbern bei steigenden Zinsen). **Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum** • Sollte es der Deutschen Konsum als einem relativ jungen Unternehmen nicht gelingen, trotz eines weiteren Ausbaus ihrer Geschäftstätigkeit, ihr Managementsystem weiter auszubauen und notwendige Überwachungsstrukturen zu schaffen, könnten mögliche Chancen im Immobilienmarkt und Risiken der Gesellschaft nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden. • Es könnte der Deutschen Konsum künftig nicht gelingen, geeignete Einzelhandelsimmobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben oder Objekte aus ihrem Portfolio zu angemessenen Preisen zu veräußern. • Die Deutsche Konsum könnte möglicherweise dauerhaft keine attraktiven Mieten erzielen oder keine geeigneten Mieter finden oder gezwungen sein, kostenintensive Umbaumaßnahmen durchzuführen. • Die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien der Deutschen Konsum könnten schneller steigen als die Mieteinnahmen für die Objekte, selbst wenn Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden. Wertsicherungsklauseln können bei Absinken des Referenzindex zu einer Verringerung des Mietzinses führen. • Übernimmt die Deutsche Konsum bei der Veräußerung von Immobilien Garantien gegenüber dem Erwerber (beispielsweise für die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder für die Größe von Mietflächen), kann dies bei einer Garantieverletzung zu Schadensersatzverpflichtungen der Gesellschaft führen. • Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Immobilien können erhebliche Kosten verursachen und die rechtliche Nutzbarkeit von Immobilien in Frage stellen. • Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Deutsche Konsum verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen. • Es besteht die Gefahr der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der Deutschen Konsum gehaltenen Immobilien, insbesondere aufgrund einer negativen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, der allgemeinen konjunkturellen Lage oder einzelner Standorte. • Es könnte der Deutschen Konsum nicht gelingen, von ihr entwickelte Immobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne fertigzustellen und vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten.

	• Bestimmte Risiken (z. B. Terroranschläge, Flutwasserschäden) sind unter Umständen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand versicherbar, sodass Lücken im Versicherungsschutz der Deutschen Konsum bestehen können. • Die mit externen Dienstleistern geschlossenen Asset- und Property Management-Verträge könnten von diesen beendet oder mangelhaft erfüllt werden. Es ist in diesen Fällen möglich, dass kein gleichwertiger Ersatz gefunden und der Mangel nicht behoben werden kann. • Aufgrund der Tätigkeit externer Asset Manager für Wettbewerber der Deutschen Konsum kann es zu Interessenkonflikten der Asset Manager kommen, weil die Asset Manager auch für andere ihrer Kunden in Immobilien investieren. • Auf Grund ihrer durch das REIT-Gesetz bedingten Ausschüttungsverpflichtung gegenüber ihren Aktionären (die Gesellschaft ist verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis zum Ablauf des darauffolgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten) und der gleichzeitig eingeschränkten Möglichkeit zur Aufnahme von Fremdkapital (die Gesellschaft ist verpflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen), ist die Deutsche Konsum einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt. • Die Deutsche Konsum könnte die steuerlichen Auswirkungen von Geschäftsvorfällen fehlerhaft beurteilt haben oder beurteilen, so dass steuerliche Betriebsprüfungen zu Steuerzahlungen der Gesellschaft führen können. • Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen können zu Schadensersatzverpflichtungen der Gesellschaft führen und ihren Ruf schädigen. • Gelingt es der Deutschen Konsum nicht, qualifiziertes Personal in Schlüsselpositionen zu halten bzw. zu gewinnen, hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung.
	Risiken im Zusammenhang mit dem noch zu erlangenden REIT- Status der Gesellschaft • Sollte es der Deutschen Konsum nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als REIT-AG zu qualifizieren oder diesen Status mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 zu erlangen, oder sollte ihr die Steuerfreiheit als REIT nicht zuerkannt werden, könnte dies zu erheblichen Steuernachteilen führen und erhebliche Nachteile im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt haben. Dies könnte insbesondere damit zusammenhängen, dass die Deutsche Konsum die erforderliche Eigenkapitalquote von 45% zum Zeitpunkt der Börsenzulassung noch nicht oder in späteren Geschäftsjahren nicht erfüllt. • Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung. • Der Gesellschaft drohen (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der

	Bestimmungen des REIT-Gesetzes. • Der Gesellschaft drohen 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. • Den Aktionären der Deutschen Konsum droht gemäß den Satzungsbestimmungen bei Nichteinhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze (direktes Halten von mindestens 10% der Aktien, so dass der Aktionär über mindestens 10% Stimmrechte an der Gesellschaft verfügt) die Zwangsübertragung oder Einziehung der von ihm gehaltenen Aktien an bzw. durch die Gesellschaft. • Die fehlende Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen. • Die Ausschüttungsquote von 90% des Jahresüberschusses (die Gesellschaft ist nach dem REIT-Gesetz verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis zum Ablauf des darauffolgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten) kann möglicherweise nicht eingehalten werden, was bei Nichteinhaltung über einen Zeitraum von drei Jahren zum Verlust des REIT-Status führen kann. Die Erfüllung der Mindestausschüttungspflicht kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Mindesteigenkapitalquote verletzt. • Beim Übergang in den REIT-Status können erhebliche Steuerbelastungen der Gesellschaft eintreten, da die Gesellschaft als REIT-AG verpflichtet ist, zu Beginn ihrer Steuerbefreiung eine Schlussbilanz zu erstellen und ihre stillen Reserven aufzudecken.
D.3 Zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	**Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und der Börsennotierung** • Rolf Elgeti bzw. die Obotritia Capital KGaA können aufgrund ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft einen erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Es können sich Interessenkollisionen zwischen den Interessen dieser Hauptaktionäre und denjenigen der übrigen Aktionäre ergeben. • Interessenkonflikte zwischen den Interessen der Gesellschaft auf der einen Seite und den Interessen ihres einzigen Vorstandsmitglieds, Herrn Rolf Elgeti, auf der anderen Seite könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft auswirken. • Die Deutsche Konsum hat Wandlungsrechte in Bezug auf bis zu 14.792.612 Aktien gewährt. Sollten diese Wandlungsrechte ausgeübt und mit neuen Aktien bedient werden, wird eine erhebliche Verwässerung der bisherigen Aktionäre eintreten. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ein entsprechendes bedingtes oder genehmigtes Kapital zur Ausgabe der Bezugsaktien zu schaffen, könnte dies zu hohen Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft führen. • Die Deutsche Konsum kann nicht gewährleisten, dass sich nach der Erst-

	notiz ein aktiver und liquider Handel in den Aktien der Gesellschaft entwickeln wird. • Nach dem Börsengang könnte der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft erheblich schwanken (beispielsweise infolge von Gewinnrückgängen oder Nichterfüllung von Erwartungen von Wertpapieranalysten). • Durch Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen, auch aus genehmigten oder bedingten Kapitalia, kann die Beteiligung der Aktionäre verwässert werden. Die Gesellschaft ist zur Erhöhung ihrer Eigenkapitalquote auf weitere Eigenkapitalmaßnahmen angewiesen. • Die Berücksichtigung von gesetzlichen Regelungen und sonstigen Bestimmungen, die für börsennotierte Unternehmen gelten, könnten die Anforderungen an die Verwaltung der Gesellschaft erhöhen und zu höheren Kosten oder zu erheblich höherem Arbeitsaufwand für das Management der Gesellschaft führen. • Künftige Verkäufe von Aktien durch die Altaktionäre können den Börsenkurs der Aktie der Deutschen Konsum belasten.
E. Angebot	
E.1 Gesamterlös und geschätzte Gesamtkosten des Angebots	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Demzufolge gibt es weder einen Gesamterlös noch Gesamtkosten des Angebots.
E.2a Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Demzufolge gibt es keine Erlöse für die Gesellschaft oder für etwaige Aktionäre der Gesellschaft.
E.3 Angebotskonditionen	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend gibt es keine Angebotskonditionen.
E.4 Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen und Interessenkonflikte.	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend gibt es diesbezüglich weder Interessen noch Interessenkonflikte.
E.5 Verkäufer der Aktien und Lock-up Vereinbarungen	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend gibt es auch keine Verkäufer von Aktien sowie damit verbundene Lock-up Vereinbarungen der Verkäufer.
E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung.	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend ist die Angabe von Betrag und Prozentsatz einer aus dem Angebot resultierenden Verwässerung nicht möglich.
E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anle-	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Den Anle-

ger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden.	gern werden keine Ausgaben vom Emittenten in Rechnung gestellt.

2. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten die nachfolgenden Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen, bevor sie eine Entscheidung über den Kauf von Aktien der Deutsche Konsum Grundbesitz AG („Deutsche Konsum" oder „Gesellschaft") treffen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann jeweils einzeln oder zusammen mit anderen Umständen den Bestand der Gesellschaft gefährden, die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben. Die nachstehend aufgeführten Risiken können sich rückwirkend als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Deutsche Konsum ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren trifft weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Zudem könnte es zusätzliche Risiken und Unwägbarkeiten geben, die der Deutschen Konsum gegenwärtig nicht bekannt sind und die ebenfalls den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft, das Vermögen, die finanziellen Verhältnisse und das Geschäftsergebnis haben könnten. Der Wert der Aktien der Gesellschaft könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

2.1. Marktbezogene Risiken

2.1.1. Die Gesamtwirtschaft oder der Markt für Einzelhandelsimmobilien könnten sich negativ entwickeln. Die Gesellschaft könnte den Markt für Einzelhandelsimmobilien falsch einschätzen.

Die Deutsche Konsum ist im Immobilienmarkt im Marktsegment der Einzelhandelsimmobilien tätig. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erwirbt, vermietet, verwaltet und veräußert die Gesellschaft Gewerbeimmobilien. Sie ist auch berechtigt, Beteiligungen an Objektpersonengesellschaften und Immobilienfonds zu erwerben, die ihrerseits in Gewerbeimmobilien investieren. Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum ist daher in hohem Maße abhängig von der allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere von der Entwicklung des Einzelhandelsimmobilienmarktes. Diese Entwicklungen sind von zahlreichen sich wechselseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend Schwankungen. Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Deutsche Konsum keinen Einfluss.

Zu diesen Faktoren zählen etwa das Angebot von geeigneten Einzelhandelsimmobilien zu angemessenen Preisen, das Vorhandensein und die Bonität von Mietern sowie von anderen potenziellen Investoren und deren finanziellen Mitteln, die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, die Investitionstätigkeit von Unternehmen, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, das für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen geltende Zinsniveau, die demografische Entwicklung in Deutschland sowie die Kaufkraft der Bevölkerung und die Attraktivität des Standorts Deutschlands im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in Folge einer negativen konjunkturellen Entwicklung mit stagnierenden oder sogar sinkenden Einkommen

von potenziellen Mietern und einer geringeren Verfügbarkeit finanzieller Mittel von potentiellen Erwerbern von Gewerbeimmobilien, erhöhten Inflationsraten, steigendem Zinsniveau sowie erhöhten Steuerbelastungen die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei potenziellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise für Gewerbeimmobilien sinken.

Da das Geschäftsmodell der Gesellschaft auf Einzelhandelsimmobilien fokussiert ist, findet zudem keine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten statt. Die Deutsche Konsum muss dementsprechend die zuvor genannten Faktoren kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende unternehmerische Entscheidungen, etwa bezüglich einer Anpassung ihres Portfolios oder sogar ihres gesamten Geschäftsmodells insgesamt, treffen. Dabei ist die Deutsche Konsum darauf angewiesen, die Marktanforderungen zutreffend einzuschätzen. Da hierzu die Analyse komplexer Sachverhalte erforderlich ist, kann es zu Fehleinschätzungen kommen. Selbst wenn die Deutsche Konsum die Marktanforderungen richtig beurteilt, kann es schwierig oder sogar unmöglich sein, die erforderlichen unternehmerischen Entscheidungen kurz- oder mittelfristig umzusetzen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum und somit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

2.1.2. Es könnte der Deutschen Konsum nicht gelingen, sich beim Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien gegen ihre Wettbewerber durchzusetzen.

Der Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien, ist durch einen starken Wettbewerb gekennzeichnet und unterliegt ständigen Schwankungen, die u. a. von den Konjunkturzyklen, Nachfragepräferenzen von Mietern und Erwerbern sowie von der aktuellen Situation am jeweiligen Standort der Immobilien beeinflusst werden. Die Deutsche Konsum trifft beim Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien sowohl auf inländische als auch auf ausländische Wettbewerber. Als Folge eines verstärkten Wettbewerbs um geeignete Objekte können erhebliche Preissteigerungen beim Erwerb von Immobilien eintreten, die insbesondere zur Folge haben können, dass die Gesellschaft zukünftig nicht mehr oder nur zu ungünstigen Konditionen in der Lage ist, ihr Portfolio weiter auszubauen.

Einige der derzeitigen Konkurrenten, vor allem ausländische Wettbewerber und börsennotierte Immobiliengesellschaften, können in Teilbereichen der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum auf eine längere Dauer der Geschäftstätigkeit zurückblicken und verfügen über einen vergleichsweise höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder deutlich größere finanzielle, technische und marketingspezifische Ressourcen. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. Das könnte einen allgemeinen Preisanstieg für Gewerbeimmobilien zur Folge haben, der es der Gesellschaft erschwert oder unmöglich macht, ihre wirtschaftlichen Ziele zu erreichen. In solchen Fällen ist es möglich, dass Wettbewerber und nicht die Gesellschaft den Zuschlag für den Kauf von Immobilien erhalten. Die von der Gesellschaft für ihre Erwerbsbemühungen getätigten Aufwendungen sind dann vergebens.

Sollte ihr es nicht gelingen, sich in diesen Bereichen gegen ihre Wettbewerber durchzusetzen, so würde sich dies nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

2.1.3. Änderungen des Zinsniveaus können die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum negativ beeinflussen (beispielsweise durch höhere Refinanzierungskosten oder Absinken der Kaufbereitschaft von Erwerbern bei steigenden Zinsen).

Die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum ist abhängig von Änderungen des Zinsniveaus. Da die von der Gesellschaft derzeit aufgenommenen Darlehen und die von ihr emittierten EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 zu festen Zinssätzen verzinst werden, haben derartige Veränderungen zwar keine unmittelbaren Auswirkungen. Sollte am Ende der Laufzeit dieser Finanzierungsinstrumente allerdings ein höheres Zinsniveau bestehen und die Gesellschaft nicht in der Lage sein, die Mittel auf andere Weise einzunehmen, so kann die Gesellschaft gezwungen sein, die Instrumente zu höheren Zinsen zu refinanzieren.

Die derzeitigen und künftigen gewerblichen Mieter sowie potenzielle Erwerber der Immobilien der Deutschen Konsum refinanzieren sich zumindest teilweise über Darlehen. Sollte das Zinsniveau für Darlehen in Zukunft steigen, so würde dies die Finanzierungskosten der Mieter und potentiellen Erwerber von Immobilien der Deutschen Konsum erhöhen. Dies könnte die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber und die Fähigkeit von Mietern, einen angemessenen Mietzins zu zahlen, negativ beeinflussen. Ferner wird die Deutsche Konsum einen Teil ihrer nicht investierten Mittel zumindest vorübergehend verzinslich anlegen. Ein Sinken der aktuellen Zinssätze würde die Zinserträge der Gesellschaft verringern. Änderungen des Zinsniveaus könnten sich also negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken.

2.2. Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum

2.2.1. Sollte es der Deutschen Konsum als einem relativ jungen Unternehmen nicht gelingen, trotz eines weiteren Ausbaus ihrer Geschäftstätigkeit, ihr Managementsystem weiter auszubauen und notwendige Überwachungsstrukturen zu schaffen, könnten mögliche Chancen im Immobilienmarkt und Risiken der Gesellschaft nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden.

Die Deutsche Konsum wurde als Stafford Grundbesitz GmbH, einer Einzelhandelsimmobilieninvestitionsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, im Jahr 2008 gegründet. Im Jahr 2009 erwarb die Gesellschaft ein Einzelhandelszentrum in der Stadt Schwedt. Bis zum Jahr 2014 erschöpfte sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Halten und Verwalten dieser Immobilie. Erst seit Dezember 2014 hat die Gesellschaft weitere Einzelhandelsimmobilien erworben und hat vor, ihr Immobilienportfolio durch weitere Investments in Einzelhandelsimmobilien auszubauen. Die Gesellschaft ist dabei, ein für die Bewirtschaftung eines größeren Immobilienportfolios geeignetes Managementsystem aufzubauen und zu entwickeln sowie ihre internen Organisations- und Risiko-

überwachungsstrukturen zu verbessern. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, solche Strukturen zu schaffen, könnten mögliche Chancen im Immobilienmarkt und Risiken der Gesellschaft nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden. Die Gesellschaft wäre dann möglicherweise nicht in der Lage, geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig zu ergreifen, wenn sich Risiken ihrer Geschäftstätigkeit realisieren. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum nach sich ziehen.

2.2.2. Es könnte der Deutschen Konsum künftig nicht gelingen, geeignete Einzelhandelsimmobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben oder Objekte aus ihrem Portfolio zu angemessenen Preisen zu veräußern.

Das Geschäftsmodell der Deutschen Konsum hängt davon ab, dass es ihr gelingt, in Zukunft fortlaufend geeignete Einzelhandelsimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial (sei es direkt durch Grundstückskaufverträge oder indirekt durch den Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften) in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu angemessenen Preisen mit solventen Mietern, guter Standortqualität und hoher Vermietungsquote sowie einem nachhaltig erzielbaren hohen Mietzins zu erwerben.

Ob solche Einzelhandelsimmobilien erworben werden können, hängt von vielen Faktoren ab, auf die die Gesellschaft nur bedingt oder keinen Einfluss nehmen kann. Dazu zählen z. B. die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfragesituation von bzw. nach neuen und bestehenden Einzelhandelsimmobilien, die mit den Immobilien verbundenen Bewirtschaftungskosten, die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Bebauung von Grundstücken mit Einzelhandelsflächen sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse von Mietern.

Die Deutsche Konsum befindet sich beim Erwerb von Objekten in zunehmendem Wettbewerb mit in- und ausländischen Investoren. Infolge des starken Wettbewerbs um Gewerbeimmobilien, die aus Sicht der Deutschen Konsum für ein Investment geeignet sind, könnten deren Preise steigen. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft den Zuschlag für eine gewünschte Immobilie nicht erhält, weil ein Wettbewerber einen höheren Preis oder andere attraktivere Konditionen bietet.

Neben der Herausforderung, einen hinreichend großen Immobilienbestand guter Qualität zu erwerben, ist die Deutsche Konsum bei der Veräußerung von Objekten zur Bereinigung ihres Immobilienportfolios der Unsicherheit ausgesetzt, ob Verkäufe zum entscheidenden Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen möglich sind. Der Erfolg eines Desinvestments hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z. B. der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem konkreten Standort, der lokalen Konkurrenzsituation oder öffentlich-rechtlicher Einflüsse, etwa der Erteilung erforderlicher Baugenehmigungen.

Risiken bei der Veräußerung von Immobilien können sich insbesondere daraus ergeben, dass es zu einem allgemeinen oder besonderen Preisverfall im Markt für Gewerbeimmobilien kommt, dass sich für einzelne Immobilien keine Käufer finden, oder dass es hinsichtlich der Nutzbarkeit und Vermietbarkeit einer Immobilie, ihrer Beschaffenheit oder des Standorts zu Fehleinschätzungen

kommt. Daraus ergibt sich das Risiko, dass der von der Gesellschaft erwartete Verkaufspreis nicht erzielt werden kann, es zu einem Verkauf zu einem Preis unter den bilanziellen Bewertungsansätzen der Deutschen Konsum kommt oder ein Verkauf überhaupt nicht möglich ist.

Sollte es der Deutschen Konsum künftig nicht gelingen, geeignete Gewerbeimmobilien oder Objektgesellschaften zu angemessenen Preisen zu erwerben oder durch fehlende Verkaufsmöglichkeiten geplante Desinvestments zu angemessenen Konditionen durchzuführen, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und auf die weiteren Wachstumsaussichten und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum.

2.2.3. Von der Deutschen Konsum erworbene Investitionsobjekte könnten sich weniger erfolgreich entwickeln als erwartet.

Es besteht das Risiko, dass sich von der Deutschen Konsum erworbene Immobilien nicht erfolgreich entwickeln. So können sich die beim Erwerb der Immobilien getroffenen Annahmen ganz oder teilweise als unzutreffend herausstellen oder unvorhergesehene Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit den erworbenen Immobilien auftreten, die unter Umständen nicht vertraglich abgesichert wurden. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass einzelne oder mehrere Standorte sich anders als erwartet entwickeln, dass Mieteinnahmen nicht wie vorhergesehen erzielt werden, dass Wertsteigerungen nicht planungsgemäß eintreffen, dass bei einem Weiterverkauf von Immobilien Veräußerungsgewinne ausbleiben oder dass Immobilien nicht die erwarteten Gewinne erwirtschaften. Eine nicht planmäßige Entwicklung von getätigten Immobilieninvestitionen könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.4. Die Deutsche Konsum könnte möglicherweise dauerhaft keine attraktiven Mieten erzielen oder keine geeigneten Mieter finden oder gezwungen sein, kostenintensive Umbaumaßnahmen durchzuführen.

Die Deutsche Konsum unterliegt dem Risiko des Mietausfalls, der Mietminderung sowie dem Risiko des Leerstands ihrer Immobilien. Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilieninvestitionen der Deutschen Konsum hängt wesentlich davon ab, dass Einnahmen aus Vermietung erzielt werden. Sollten Mieter ihre eingegangene Mietverpflichtung nicht oder nicht vollständig erfüllen, beispielsweise im Insolvenzfall oder bei einer negativen Entwicklung der Ertrags- oder Liquiditätslage des jeweiligen gewerblichen Mieters, so würde dies zu Einbußen im Bereich der Mieteinnahmen führen. Dieses Risiko kann auch dann bestehen, wenn für den betreffenden Mieter Mietgarantien bestellt wurden, etwa weil diese Mietgarantien den Mietausfall nicht in vollem Umfang umfassen oder auch der Mietgarant nicht zahlungsfähig ist und die Zahlungen des Mietgaranten ausfallen.

Einzelhandelsimmobilien sind häufig auf die Bedürfnisse eines speziellen Mieters oder einer speziellen Branche zugeschnitten. Dies kann zu Abhängigkeiten der Deutschen Konsum von einzelnen Mietern oder Branchen führen. Negative Entwicklungen in diesen Bereichen können sich entsprechend nachteilig auf die Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken. Es besteht das Risiko, dass eine Weitervermietung aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit einer Immobilie gar nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen möglich ist. Eine Erweiterung oder Veränderung der Nutzbarkeit der

Immobilie würde Umbaumaßnahmen und gegebenenfalls die vorherige Einholung entsprechender Genehmigungen erforderlich machen und damit Kosten verursachen, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum belasten.

Laufen bestehende Mietvertragsverhältnisse aus, ist die Deutsche Konsum dem Risiko ausgesetzt, dass die Immobilie nicht sofort nach Beendigung des Mietvertrags weiter vermietet werden kann und über einen längeren Zeitraum hinweg keine Anschlussvermietung möglich ist. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass mit den Anschlussmietverträgen mit bestehenden oder neuen Mietern geringere Mieteinnahmen erzielt werden als in der Vergangenheit oder dass es zu mietzinsfreien Zeiten kommt. Im Extremfall kann es zu langfristigen Leerständen kommen.

Die Deutsche Konsum plant derzeit, insbesondere in regionale Einzelhandelszentren zu investieren. Der Wegfall eines Hauptmieters kann sich dort in einem weitaus stärkeren Maße auf die Vermietbarkeit des Objekts auswirken, als dies bei Investitionen in Ballungszentren der Fall ist. Sollte etwa der Haupt- oder Ankermieter solcher Einzelhandelszentren wegfallen, könnte das Zentrum auch für die anderen Mieter kleinerer Flächen uninteressant werden. Das Einzelhandelszentrum könnte dann insgesamt an Attraktivität verlieren und die anderen Mieter wirtschaftlich unter Druck bringen.

Die Einnahmen aus der Vermietung sind wesentlich von den Fähigkeiten und dem Erfolg der beauftragten Dienstleister, z. B. Maklern, abhängig. Deren Vermietungserfolge wiederum werden von der allgemeinen Entwicklung am Immobilienmarkt beeinflusst. Die Vermietbarkeit und die erzielbaren Mietpreise sind dabei von vielerlei Faktoren abhängig, auf die die Gesellschaft nur zum Teil Einfluss nehmen kann, insbesondere:

- Verhältnis von Angebot und Nachfrage;
- Entwicklung der Infrastruktur und Standortbedingungen;
- Energieeffizienz der Immobilien (z. B. Energieausweis);
- (versteckte) Baumängel oder Überbau auf fremde Grundstücke;
- Verwendbarkeit bzw. Beschränkungen in der Nutzbarkeit der Gewerbeimmobilie;
- übermäßige Abnutzung durch die Mieter, z. B. infolge nicht vertragsgemäßer Nutzung;
- Beschädigung der Immobilie, etwa durch Befall von Hausschwamm oder Hausbock;
- Schäden durch Naturkatastrophen, z.B. Wasserschäden, Erdbeben, Sturm, Hagel;
- mangelnde Instandhaltung;
- negative Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse potenzieller Mieter;
- Änderungen der Marktbedingungen oder des steuerlichen, rechtlichen und/oder politischen Umfelds;
- Widerruf der Genehmigung von verwendeten Baustoffen;
- Entdeckung krebserregender oder anderer schädlicher Eigenschaften bei verwendeten Baustoffen;

- Anforderungen des Bauplanungsrechts.

Da die Deutsche Konsum plant, den Fokus ihres Immobilienportfolios auf regionale Einzelhandelszentren zu legen und sich dabei regional zu diversifizieren, ist sie abhängig von der Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse in der jeweiligen Region. Sollte eine Region strukturschwächer werden oder ihre wirtschaftliche Attraktivität verlieren, hätte dies voraussichtlich Auswirkungen sowohl auf die Mieterträge als auch auf eine Anschlussvermietung.

Alle der vorgenannten Faktoren könnten negative Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und somit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.5. Die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien der Deutschen Konsum könnten schneller steigen als die Mieteinnahmen für die Objekte, selbst wenn Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden. Wertsicherungsklauseln können bei Absinken des Referenzindex zu einer Verringerung des Mietzinses führen.

Die Mietverträge der Deutschen Konsum enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe des Mietzinses an einen Referenzindex, meistens den Verbraucherpreisindex für Deutschland koppeln. Abhängig von der entsprechenden Regelung im jeweiligen Mietvertrag wird allerdings der Mietzins nicht immer zu 100% an die jeweilige Indexänderung angepasst oder erst vorgenommen, wenn sich der Referenzindex um einen bestimmten Schwellenwert verändert hat. Daher kann eine Anpassung teilweise erst nach mehreren Jahren vorgenommen werden. Aufgrund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der erzielbaren Mieterlöse der Deutschen Konsum. Wenn der Referenzindex sinkt, reduziert sich infolgedessen auch der Mietzins. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder fallen die Mieteinnahmen aufgrund eines sinkenden Referenzindexes, so würde sich dies auf die Mietrendite und damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken.

2.2.6. Übernimmt die Deutsche Konsum bei der Veräußerung von Immobilien Garantien gegenüber dem Erwerber (beispielsweise für die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder für die Größe von Mietflächen), kann dies bei einer Garantieverletzung zu Schadensersatzverpflichtungen der Gesellschaft führen.

Die Deutsche Konsum beabsichtigt, die ihr im Rahmen des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen („**REIT-Gesetz**“ oder „**REITG**“) eingeräumten Handlungsspielräume bei der Veräußerung von Immobilien zu nutzen und entsprechend einzelne Objekte ihres Immobilienvermögens an Dritte zu veräußern.

Die Deutsche Konsum übernimmt in solchen Fällen den Erwerbern gegenüber regelmäßig die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften der Immobilien, etwa für die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen, und gibt teilweise Garantien und negative Kenntniserklärungen, etwa hinsichtlich Altlasten, ab. Je nach Marktlage kann die Gesellschaft gezwungen sein, umfangreiche Zusicherungen abzugeben, um Objekte überhaupt oder zu attraktiven Preisen verkaufen zu können. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften

nicht oder nicht wie versprochen vorhanden sein oder sollten entgegen abgegebener Erklärungen und trotz entsprechender Nachforschungen des Managements vor Abschluss der Verträge doch Kenntnisse von nachteiligen Umständen gegeben sein, könnte sich die Deutsche Konsum Schadensersatzansprüchen von Erwerbern ausgesetzt sehen. Entsprechend zu bildende Rückstellungen oder zu leistende Zahlungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken.

2.2.7. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Immobilien können erhebliche Kosten verursachen und die rechtliche Nutzbarkeit von Immobilien in Frage stellen.

Mit Erwerb einer vermieteten Immobilie ist die Deutsche Konsum gegenüber den Mietern verpflichtet, die vermieteten Flächen in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Die bestehenden Mietverträge gehen nämlich mit dem Erwerb auf die Deutsche Konsum über, sodass diese in die vertraglichen Pflichten des bisherigen Vermieters eintritt. Aus diesem Grund, und auch um einem Wertverlust entgegenzuwirken, muss die Deutsche Konsum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergreifen. Zusätzlich sind insbesondere bei Gewerbeimmobilien Anpassungen an zeitgemäße Anforderungen (Modernisierungen) zur Steigerung der Attraktivität der Immobilien notwendig, die umfangreich und kostenintensiv sein können. Dasselbe gilt für Gewerbeeinheiten, bezüglich derer die Deutsche Konsum selbst den Mietvertrag abgeschlossen hat.

Dabei können Risiken daraus resultieren, dass bei Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht im Rahmen der Vermietung an den jeweiligen Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z. B. bei Schlecht-Wetter-Perioden, wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner nicht vertragsgemäß leisten oder unvorhergesehene Baumängel oder andere Komplikationen auftreten.

Maßnahmen zur Modernisierung von Immobilien können Nutzungsänderungen oder eine Umwidmung der bisherigen Nutzung mit sich bringen, die unter Umständen von den Bauämtern nicht genehmigt werden oder aufgrund von Widersprüchen von Nachbarn nicht durchsetzbar sind. Dadurch kann es dazu kommen, dass höhere Kosten entstehen oder notwendige Modernisierungen nicht durchgeführt werden können.

Die durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehenden Kosten sowie die durch die Versagung der Nutzungsänderung entstehende Minderung des Mietzinses und des Wertes der Immobilie würden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum belasten.

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

Die Deutsche Konsum ist dem Risiko ausgesetzt, dass die von ihr erworbenen Immobilien mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Schadstoffen belastet sind. Altlasten und andere Boden- oder Umweltrisiken mindern den Wert einer Immobilie. Sie können im Einzelfall zur Unvermietbarkeit

oder Nichtveräußerbarkeit führen. Beseitigungsmaßnahmen sind häufig mit hohem Aufwand verbunden oder gar nicht möglich. Weiter besteht das Risiko, dass Beseitigungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden, weshalb später weitere Maßnahmen notwendig werden oder Folgeschäden eintreten.

Die Deutsche Konsum kann zu einer Beseitigung dieser Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen verpflichtet sein oder von Behörden oder Privatpersonen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch dann, wenn die Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen nicht von der Deutschen Konsum verursacht worden sind und auch nicht in der Zeit entstanden sind, während derer die Deutsche Konsum Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke war. Ein entsprechender Haftungsausschluss ist rechtlich nur eingeschränkt oder überhaupt nicht möglich. Bei zwei Grundstücken aus dem Immobilienbestand der Gesellschaft, die in Bitterfeld und Neumünster belegen sind, bestehen Verdachtsmomente für Altlasten aus der Zeit vor dem Erwerb durch die Gesellschaft. Die zuständigen Behörden haben Kenntnis von diesen Verdachtsmomenten, haben aber derzeit noch keine Beseitigungsmaßnahmen angeordnet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft in der Zukunft insoweit zur Beseitigung der Altlasten in Anspruch genommen wird.

Selbst wenn die Deutsche Konsum für Altlasten oder Boden- bzw. Gebäudeverunreinigungen nicht selbst verantwortlich ist, kann es rechtlich oder praktisch sehr schwer oder sogar unmöglich sein, die Verantwortlichen zur Schadensbeseitigung heranzuziehen oder bei ihnen Rückgriff zu nehmen. Dies kann etwa daran liegen, dass die verursachenden Unternehmen nicht mehr existieren oder nicht mehr auf Rückgriff in Anspruch genommen werden können.

Bislang unbekannte Boden- oder Bauschadstoffe, Umweltrisiken sowie die Nichterfüllung von bau- oder umweltrechtlichen Anforderungen können zusätzliche, unvorhergesehen Kosten zulasten der Gesellschaft nach sich ziehen. Wenn sich solche Risiken verwirklichen, hätte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum.

2.2.9. Es besteht die Gefahr der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der Deutschen Konsum gehaltenen Immobilien, insbesondere aufgrund einer negativen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, der allgemeinen konjunkturellen Lage oder einzelner Standorte.

In ihren nach dem IFRS erstellten Jahresabschlüssen weist die Deutsche Konsum die von ihr gehaltenen Immobilien (d. h. Immobilien, die zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (sog. Fair Value) aus. Im Zugangszeitpunkt werden diese Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten (einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten) bewertet und in den Folgeperioden mit ihren beizulegenden Zeitwerten. Die Wertentwicklung von Immobilien ist üblicherweise von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die von der Deutschen Konsum vorgenommenen Bewertungsansätze für im Bestand der Deut-

schen Konsum befindliche Immobilien korrigiert werden müssen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, an denen sich Liegenschaften der Deutschen Konsum befinden, die Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer Objekte korrigiert werden müssen. Jede Veränderung dieses beizulegenden Zeitwertes ist als Ergebnis aus Neubewertung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen. Wesentliche Wertanpassungen der Renditeliegenschaften, welche die Deutsche Konsum vornehmen muss, können somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.10. Die Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der von der Deutschen Konsum gehaltenen Immobilien falsch beziffern.

Die regelmäßig im Zusammenhang mit der Aufstellung des Jahresabschlusses erstellten Immobilienbewertungsgutachten in Bezug auf das Immobilienportfolio der Deutschen Konsum (die „**Wertgutachten**“) basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters, der das Gutachten erstellt hat, dar. Die Wertgutachten basieren auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen könnten. Die den Wertgutachten zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in den Wertgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus könnten sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Wertgutachten verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, die den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen.

Die in den Wertgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der Deutschen Konsum, die auf solchen Gutachten beruhen, für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die Deutsche Konsum bei einer Veräußerung der bewerteten Objekte erzielen kann. Aus diesem Grund stellen die Wertgutachten weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Immobilien oder des gesamten Immobilienportfolios der Deutschen Konsum dar.

Sollte sich herausstellen, dass ein Wertgutachten fälschlicherweise einen zu hohen Wert des Immobilienportfolios ausgewiesen hat oder beim Verkauf von Objekten aus dem Immobilienportfolio der Gesellschaft nur ein Verkaufserlös erzielt werden kann, der unter dem gutachterlich ausgewiesenen Wert liegt, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.11. Es könnte der Deutschen Konsum nicht gelingen, von ihr entwickelte Immobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne fertigzustellen und vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten.

Die Deutsche Konsum wird im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit möglicherweise in begrenztem Umfang auch Projektentwicklungen für den eigenen Immobilienbestand unter Berücksichtigung der Vorgaben des REIT-Gesetzes tätigen. Bei diesen Projektentwicklungen kann es zu Überschreitungen der geplanten Kosten oder des Zeitplans während der Ausführungsphase eines Projektes kommen, beispielsweise durch Schlechtwetterperioden, Insolvenz eines Generalunternehmers oder durch Schlechtleistung anderer Dienstleister. Werden die geplanten Kosten oder der Zeitplan überschritten oder Projekte abgebrochen, nachdem bereits erheblicher Aufwand entstanden ist, kann sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken. Dies gilt auch, wenn unvorhergesehene öffentlich-rechtliche Bestimmungen einzuhalten sind oder öffentlich-rechtliche Genehmigungen versagt werden.

Bei Projektentwicklungen beginnt die Realisierung der Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen häufig erst, wenn eine für das jeweilige Projekt festgelegte Vorvermietungsquote erreicht ist oder ein Investor für den Weiterverkauf gefunden wurde. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die nicht vorvermieteten oder vorverkauften Flächen während der Entwicklungsphase bzw. nach deren Abschluss nicht oder nicht zu angemessenen Preisen und Konditionen vermietet bzw. verkauft werden können. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass Mieter von Gewerbeimmobilien ihren vertraglichen Pflichten, insbesondere zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses, nicht nachkommen oder zahlungsunfähig werden. Sollte es der Deutschen Konsum nicht gelingen, von ihr entwickelte Immobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten, oder kommt es zu erheblichen Verletzungen vertraglicher Pflichten, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.12. Bei Beteiligungen der Deutschen Konsum an Co-Investments kann es aufgrund der mangelnden Kontrolle über das jeweilige Projekt zum Verlust des eingesetzten Kapitals kommen.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die Deutsche Konsum gemeinsam mit anderen Unternehmen an Investitionen in Immobilien beteiligt (**„Co-Investment“**), bei denen durch Weiterentwicklung oder andere Maßnahmen (wie Neuvermietung) eine erhebliche Wertsteigerung der Immobilien herbeigeführt werden soll. In nicht all diesen Projekten wird die Deutsche Konsum die Kontrolle und Steuerung der Projekte übernehmen können. Risiken daraus ergeben sich sowohl hinsichtlich der Planung als auch der Durchführung der Projekte. Ferner sind tatsächliche und rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Stellen sich die Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen des Hauptinvestors als fehlerhaft heraus, so sind die Risiken aus diesen Fehlern auch von der Deutschen Konsum als Co-Investor zu tragen, wenn sie keinen entsprechenden Einfluss auf die Planung und Maßnahmen hatte und nicht rechtzeitig aus diesen Projekten aussteigen kann. Sollten sich diese Risiken realisieren, so könnte

dies zu einem Verlust des von der Deutschen Konsum eingesetzten Kapitals führen, was nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnte.

2.2.13. Bestimmte Risiken (z. B. Terroranschläge, Flutwasserschäden) sind unter Umständen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand versicherbar, sodass Lücken im Versicherungsschutz der Deutschen Konsum bestehen können.

Die Deutsche Konsum hat die üblichen Versicherungen für die Gesellschaft sowie für ihren Immobilienbestand abgeschlossen, insbesondere eine Gebäude- und Feuerversicherung, eine Elementarschadensversicherung sowie eine Haftpflichtversicherung. Für einige dieser Versicherungen (z. B. Haftpflichtversicherungen) gelten Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen, so dass evtl. eintretende Schäden nicht vollumfänglich abgesichert sind. Ferner sind bestimmte Risiken (z. B. Terroranschläge, Flutwasserschäden) unter Umständen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand versicherbar. Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, so kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum haben.

2.2.14. Die mit externen Dienstleistern geschlossenen Asset- und Property Management-Verträge könnten von diesen beendet oder mangelhaft erfüllt werden. Es ist in diesen Fällen möglich, dass kein gleichwertiger Ersatz gefunden und der Mangel nicht behoben werden kann.

Die Deutsche Konsum hat Asset- und Property Management-Verträge mit der Elgeti Brothers GmbH, der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, der Arnold Hertz & Rostock GmbH und der CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH (nachfolgend "**Asset Manager**"), geschlossen. Mit diesen Dienstleistungsverträgen überträgt die Deutsche Konsum einen nicht unerheblichen Teil ihrer Geschäftstätigkeit, z. B. das Property Management und Teile des Asset Managements, etwa die Projekttätigkeit, die Vermietung und das Rechnungswesen, auf die Asset Manager.

Sofern diese Dienstleistungsverträge auslaufen, nicht verlängert oder gekündigt werden oder die Asset Manager durch eigene finanzielle Schwierigkeiten oder durch das Fehlen von Fachkräften nicht weiter in der Lage sein sollten, diese Dienstleistungen zu erbringen, so müssten diese Dienstleistungen von dritter Seite eingekauft oder eigene Ressourcen aufgebaut werden. Dies könnte zu Anpassungsschwierigkeiten während der Übergangszeit sowie weiteren finanziellen Nachteilen führen. Darüber hinaus könnte dadurch ein erheblicher Know-how-Verlust eintreten. In gleicher Weise könnte eine mangelhafte Erfüllung der Dienstleistungsverträge zu den zuvor beschriebenen Nachteilen führen. Eine Beendigung sowie eine mangelhafte Erfüllung der Dienstleistungsverträge mit den Asset Managern könnte sich deshalb negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.2.15. Aufgrund der Tätigkeit externer Asset Manager für Wettbewerber der Deutschen Konsum kann es zu Interessenkonflikten der Asset Manager kommen, weil die Asset Manager auch für andere ihrer Kunden in Immobilien investieren.

Sowohl die Asset Manager als auch die Deutsche Konsum investieren in Immobilien. Da ein Teil der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum, insbesondere das Property und Teile des Asset Managements, auf die Asset Manager ausgelagert wurde und die Asset Manager neben der Deutschen Konsum auch für andere Kunden tätig sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten bei den Asset Managern kommt. Dies könnte dazu führen, dass die Deutsche Konsum beim Erwerb von Immobilien mit anderen Kunden der Asset Manager konkurriert und bei vielversprechenden Objekten mit hohem Wertschöpfungspotenzial nicht den Zuschlag erhält. Dies könnte dazu führen, dass das Immobilienportfolio der Deutschen Konsum nur ein geringeres Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial aufweist, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum auswirken würde.

2.2.16. Die Deutsche Konsum könnte nicht in der Lage sein, Eigen- oder Fremdkapital in der erforderlichen Höhe zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen aufzunehmen. Der Finanzierungsaufwand könnte sich durch eine Anhebung des Zinsniveaus erhöhen.

Die Deutsche Konsum muss ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital entsprechend den Vorschriften des REIT-Gesetzes finanzieren. Es besteht das Risiko, dass die Deutsche Konsum Fremdkapital nicht jederzeit in der erforderlichen Höhe zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen aufnehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass sich der Finanzierungsaufwand durch eine Anhebung des Zinsniveaus erhöht. Wenn die Gesellschaft Verlängerungen bestehender Verbindlichkeiten, Refinanzierungen sowie Akquisitionsfinanzierungen nicht, nicht im gewünschten Umfang oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Konditionen erreicht, Darlehen vorzeitig fällig gestellt werden und es dadurch zu einer Verwertung von Immobilienvermögen kommt, hätte dies möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Aufgrund der vom REIT-Gesetz vorgezeichneten Finanzierungsstruktur einer REIT-Gesellschaft erfordert die weitere Aufnahme von Fremdkapital eine ausreichende Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital. Sollte die Gesellschaft in Zukunft nicht im erforderlichen Maße über Eigenmittel verfügen, könnte dies die Finanzierung und das Wachstum der Gesellschaft erschweren oder unmöglich machen. Dies könnte sich nachteilig auf die Umsatzerlöse der Gesellschaft sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

2.2.17. Aufgrund ihrer durch das REIT-Gesetz bedingten Ausschüttungsverpflichtung gegenüber ihren Aktionären (die Gesellschaft ist verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis zum Ablauf des darauffolgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten) und der gleichzeitig eingeschränkten Möglichkeit zur Aufnahme von Fremdkapital (die Gesellschaft ist ver-

pflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen), ist die Deutsche Konsum einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt.

Die Deutsche Konsum ist auf Fremdkapital nicht nur zur Finanzierung ihres Anlagevermögens angewiesen. Hinzu kommen die Verlängerung bzw. Refinanzierung von bestehenden Krediten, die zur Rückzahlung fällig werden. Hier besteht das Risiko, dass bestehende Kreditlinien nicht ausreichen, nicht verlängert werden, und dass neue Kreditlinien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen eingeräumt werden. Zudem ist die Gesellschaft gem. § 15 REITG verpflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen. Dementsprechend ist die Gesellschaft nach Erlangung des REIT-Status in ihrer Fremdkapitalaufnahme beschränkt.

Zudem ist die Deutsche Konsum mit Erlangung des REIT-Status verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis zum Ablauf des darauffolgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten. Sollte die Liquidität hierzu nicht ausreichen bzw. eine Fremdkapitalaufnahme nicht oder nicht zu akzeptablen Bedingungen möglich sein, so wäre die Gesellschaft zur Erhaltung der Liquidität gezwungen, kurzfristig Immobilienvermögen zu Preisen zu veräußern, die unter Umständen unter dessen Verkehrswerten liegen.

Um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere den Dividendenzahlungen, nachkommen zu können, muss die Deutsche Konsum daher ein Liquiditätsmanagement betreiben und ausreichende Liquiditätsreserven vorhalten. Sollte ihr dies nicht oder nicht in hinreichendem Maße gelingen, hätte dies einen Zahlungsverzug der Gesellschaft zur Folge und könnte Schadensersatzansprüche gegen die Gesellschaft nach sich ziehen. All dies hätte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum.

2.2.18. Gesetzesänderungen oder sonstige Änderungen des regulatorischen Umfelds können sich auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ auswirken.

Sofern sich die für die Deutsche Konsum maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen aufgrund von Gesetzesänderungen oder –neuerungen ändern oder sich deren behördliche oder höchstrichterliche Handhabungs- und Auslegungspraxis ändert, kann sich dies nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Dies betrifft insbesondere Änderungen im Bau-, Bauplanungs-, Bauordnungs-, Miet- und Immobilienrecht sowie im Umweltrecht. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten zu einem erhöhten Aufwand für die Deutsche Konsum führen oder die Vermietbarkeit, Nutzbarkeit oder Verwertbarkeit der von ihr gehaltenen Immobilien beschränken. Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2.2.19. Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung können sich auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ auswirken.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, welche jederzeit kurzfristig möglich sind, zu steuerlichen Nach-

teilen für die Deutsche Konsum führen. So könnten insbesondere eine Erhöhung der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer, oder Änderungen bei der Umsatzsteuer beschlossen werden. Auch Änderungen der Körperschaftsteuer oder der Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilieneigentum könnten sich negativ auswirken, wenn beispielsweise bestimmte Steuerbefreiungen entfallen würden. Dies betrifft etwa die derzeit im Gesetzesentwurf befindliche Einführung einer Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Beteiligungen, soweit durch eine Körperschaft eine Beteiligung von nur unter 10% gehalten wird. Sollte es der Gesellschaft im Rahmen von Immobilieninvestitionen nicht gelingen, ihre Erwerbs- und Verkaufspolitik sowie ihre Vermietungsstrategie oder sonstige Geschäftstätigkeit auf mögliche steuerrechtliche Änderungen anzupassen, hätte dies nachteilige Folgen für die Geschäftstätigkeit und damit für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum.

2.2.20. Die Deutsche Konsum könnte die steuerlichen Auswirkungen von Geschäftsvorfällen fehlerhaft beurteilt haben oder beurteilen, so dass steuerliche Betriebsprüfungen zu Steuerzahlungen der Gesellschaft führen können.

Die Deutsche Konsum beurteilt ihre geschäftlichen Vorgänge in steuerlicher Hinsicht auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung. Bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der steuerrechtlichen Beurteilung eines Sachverhalts, vertritt die Deutsche Konsum in der Regel eine aus ihrer Sicht risikoaverse Position. Dies betrifft etwa die Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l, auf die Deutsche Konsum, welche wegen deren beschränkter Steuerpflicht in Deutschland steuerlich zu Buchwerten erfolgt ist. Ferner unterliegt die Deutsche Konsum regelmäßig Betriebsprüfungen. Sollten die Steuerbehörden im Rahmen von Betriebsprüfungen oder aus anderen Anlässen zu einer abweichenden steuerrechtlichen Beurteilung von die Gesellschaft betreffende Sachverhalte kommen, hätte dies nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutschen Konsum.

2.2.21. Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen können zu Schadensersatzverpflichtungen der Gesellschaft führen und ihren Ruf schädigen.

Die Nutzung von Kundendaten, insbesondere von Mieterdaten, durch die Deutsche Konsum unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und weiteren Datenschutzbestimmungen. Sofern Dritte unbefugt Zugang zu den von der Gesellschaft verarbeiteten Daten erhalten oder die Gesellschaft selbst Datenschutzbestimmungen verletzen sollte, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und den Ruf der Gesellschaft schädigen. Beides hätte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

2.2.22. Gelingt es der Deutschen Konsum nicht, qualifiziertes Personal in Schlüsselpositionen zu halten bzw. zu gewinnen, hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Der Erfolg der Deutschen Konsum hängt in hohem Maße von der Effizienz ihres Vorstands sowie ihrer qualifizierten Führungs- und Fachkräfte ab. Zurzeit hat die Gesellschaft lediglich einen Mitarbeiter, wobei der Vorstand unberücksichtigt bleibt. Für den zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg

der Deutschen Konsum ist es deshalb unerlässlich, dass Führungs- und Fachkräfte in ausreichender Zahl für die Gesellschaft gewonnen werden können. Mit dem zunehmenden Wettbewerb um Führungs- und Fachkräfte im Immobilienmarkt wächst das Risiko, dass die Gesellschaft qualifizierte Führungs- und Fachkräfte entweder nicht in ausreichender Anzahl gewinnen kann oder solche Kräfte abgeworben werden.

Sollten Fach- oder Führungskräfte nicht in ausreichendem Maße zeitnah für die Deutsche Konsum gewonnen werden können bzw. gewonnene Fach- oder Führungskräfte einschließlich des Vorstands aus der Gesellschaft ausscheiden, könnte dies – insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Mitarbeiterzahl – nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung und damit ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2.3. Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwandlung in eine REIT-AG

2.3.1. Sollte es der Deutschen Konsum nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als REIT-AG zu qualifizieren oder diesen Status mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 zu erlangen, oder sollte ihr die Steuerfreiheit als REIT nicht zuerkannt werden, könnte dies zu erheblichen Steuernachteilen führen und erhebliche Nachteile im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt haben. Dies könnte insbesondere damit zusammenhängen, dass die Deutsche Konsum die erforderliche Eigenkapitalquote von 45% zum Zeitpunkt der Börsenzulassung noch nicht oder in späteren Geschäftsjahren nicht erfüllt.

Die Deutsche Konsum strebt an, den Status als REIT-AG zu erlangen. Zur Erlangung des REIT-Status müssen die Aktien der Gesellschaft an einem organisierten Markt gem. § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes („**WpHG**“) zum Handel zugelassen sein, die Gesellschaft muss unter der Firma einer REIT-AG oder REIT-Aktiengesellschaft gem. § 6 REITG im Handelsregister eingetragen sein und die Gesellschaft muss grundsätzlich auch die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllen, wobei nicht abschließend geklärt ist, zu welchem Zeitpunkt dies der Fall sein muss. Es ist nicht auszuschließen, dass die Deutsche Konsum tatsächlich den Status der REIT-AG nicht oder nicht wie angestrebt mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 erlangt.

Dies kann beispielsweise daran liegen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, das erforderliche Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens (§ 15 REITG) sicherzustellen. Zum 30. September 2015 belief sich das insoweit maßgebliche Eigenkapital der Gesellschaft nach IFRS auf TEUR 22.725,3, während die Renditeliegenschaften einen Wert von TEUR 83.150,6 aufwiesen, so dass die maßgebliche Quote zum 30. September 2015 27,33% betrug. Dieser Wert hat sich bis zum Datum des Prospekts weiter reduziert, weil die Gesellschaft weiteres Immobilienvermögen erworben und dabei nicht in gleichem Maße ihr Eigenkapital erhöht hat. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Mindesteigenkapitalquote von 45% nicht von Beginn an einzuhalten ist, so dass die Unterschreitung einer Eintragung der Gesellschaft als REIT-AG im Handelsregister und damit der Erlangung des REIT-Status nicht entgegensteht. Sofern das zuständige Handelsregister dieser Ansicht der Gesellschaft nicht folgt, besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft den REIT-Status nicht oder nicht im geplanten zeitlichen Rahmen erlangt. In diesem Fall würde die

Gesellschaft nicht oder erst in späteren Wirtschaftsjahren (nachdem eine entsprechende Eigenkapitalquote im Sinne des REITG erreicht wurde) von der Steuerbefreiung profitieren.

Die Gesellschaft strebt ferner an, den Status als REIT-AG mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 für ein steuerliches Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 zu erlangen. Nach § 17 Abs. 1 REITG tritt die Steuerbefreiung für eine REIT-AG zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die Gesellschaft unter einer Firma, die sie als REIT-AG ausweist, in das Handelsregister eingetragen wird. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft zwar vom 1. Oktober bis zum 30. September eines Folgejahres, doch ist für steuerliche Zwecke geplant, die bisherige Übereinstimmung des steuerlichen Wirtschaftsjahres mit dem Kalenderjahr zu erhalten. Um in den Genuss der Steuerbefreiung mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 zu gelangen, müsste einerseits die Eintragung der Gesellschaft als REIT-AG im Handelsregister vor dem 31. Dezember 2015 erfolgen. Die Gesellschaft wird unverzüglich nach Zulassung ihrer Aktien zum Börsenhandel, voraussichtlich noch am 14. Dezember 2015, eine entsprechende Handelsregisteranmeldung vornehmen. Allerdings hat das zuständige Handelsregister selbst dann nur neun Arbeitstage zur Verfügung (von denen drei zwischen den Weihnachtsfeiertagen und Sylvester liegen), um die Anmeldung zu prüfen und die Eintragung vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund besteht eine konkrete Möglichkeit, dass die Eintragung erst im Kalenderjahr 2016 erfolgt. Andererseits müsste die Finanzverwaltung das dem Kalenderjahr entsprechende steuerliche Wirtschaftsjahr anerkennen. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, dürfte die Gesellschaft den Status als REIT-AG erst mit Wirkung zum 1. Oktober 2015, zum 1. Januar 2016 oder – wenn die Voraussetzungen zur Erlangung des REIT-Status erst im Kalenderjahr 2016 erfüllt werden – sogar zu einem noch späteren Termin erlangen. In diesem Fall wäre sie für die vor diesem Stichtag endenden Wirtschaftsjahre in vollem Umfang körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig.

Auch wenn die Gesellschaft als REIT-AG in das Handelsregister eingetragen wird und damit den REIT-Status zu einem bestimmten Stichtag erlangt, besteht die Möglichkeit, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, die Voraussetzungen des REITG für den REIT-Status, insbesondere die bereits angesprochene Mindesteigenkapitalquote, zu erfüllen. Die Gesellschaft ist zwar der Ansicht, dass diese Anforderung nicht zum Zeitpunkt der Erlangung des REIT-Status erfüllt sein muss. Wenn Finanzbehörden diese Auffassung der Gesellschaft nicht teilen, könnte die Gesellschaft die Steuerbefreiung verlieren. Das gleiche gilt, wenn die Finanzbehörden die Ansicht der Gesellschaft zwar teilen, es der Gesellschaft aber nicht gelingt, eine Nichterfüllung der Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren zu vermeiden (vgl. § 18 Abs. 4 REITG). Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft nach Maßgabe des REITG betrug zum 30. September 2015 27,33%. Sie hat sich bis zum Datum des Prospekts weiter reduziert, weil die Gesellschaft weiteres Immobilienvermögen erworben und dabei nicht in gleichem Maße ihr Eigenkapital erhöht hat. Auch wenn die Gesellschaft derzeit noch keine konkreten Pläne verfolgt, strebt sie an, die Eigenkapitalquote durch Eigenkapitalmaßnahmen zu erhöhen.

Sollte es der Deutschen Konsum nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als REIT-AG zu qualifizieren oder diesen Status mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 zu erlangen, oder sollte der Gesellschaft die Steuerfreiheit als REIT nicht zuerkannt werden, könnte dies erhebliche Nachteile im Wettbewerb mit anderen Immobiliengesellschaften nach sich ziehen, die den REIT-Status erlangt

haben. Insbesondere könnten der Gesellschaft wesentliche Geschäftschancen entgehen oder Investoren könnten sich von der Gesellschaft abwenden. Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3.2. Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Die Deutsche Konsum wird zukünftig bei dem Erwerb von Immobilienvermögen Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz unterliegen. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 a) REITG);
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 REITG);
- Ausschluss des Immobilienhandels (§ 14 REITG);
- Begrenzung der Rücklagenbildung (§ 13 Abs. 3 REITG);
- nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund Mindestausschüttung (§ 13 Abs. 1 REITG);
- Begrenzung der immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte (§ 1 Abs. 2 REITG);
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens (§ 15 REITG).

Die Begrenzung des Mindesteigenkapitals auf 45% des unbeweglichen Vermögens und die damit verbundene Beschränkung der Fremdkapitalaufnahme auf 55% des unbeweglichen Vermögens kann unter Umständen dazu führen, dass interessante Kaufangebote von Immobilienvermögen aufgrund fehlender Liquidität und der Begrenzung der Fremdkapitalaufnahme nicht wahrgenommen werden können. Eine weitere Zuführung von Eigenkapital durch eine Barkapitalerhöhung auf Grundlage eines Hauptversammlungsbeschlusses oder durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals bedarf eines gewissen Zeitraums, der unter Umständen für die zeitnahe Annahme von günstigen Immobilienangeboten zu lange dauert, sodass Wettbewerber den Zuschlag erhalten.

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden. Dies und die sich möglicherweise ergebende Beeinträchtigung der Fremdkapitalaufnahme könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3.3. Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung.

Der von der Gesellschaft angestrebte Status als steuerprivilegierte REIT-AG ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft wie insbesondere:

- Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt (§ 18 Abs. 1 i.V.m. § 10 REITG);
- nur beschränkter Handel mit dem unbeweglichen Vermögen (§ 18 Abs. 2 REITG);
- Einhaltung einer Streubesitzquote von mindestens 15% (§ 18 Abs. 3 REITG);
- Beachtung der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10% der Aktien oder Stimmrechte (§ 18 Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 4 REITG);
- Mindesteigenkapital von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss (§ 18 Abs. 4 i.V.m. § 15 REITG);
- Anteil des unbeweglichen Vermögens von mindestens 75% an den Aktiva der Gesellschaft gemäß Einzel- bzw. Konzernabschluss (§ 18 Abs. 5 i.V.m. § 16 Abs. 3 REITG);
- mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen (§ 18 Abs. 5 i.V.m. § 16 Abs. 4 REITG);
- Ausschüttung von mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses (§ 18 Abs. 5 i.V.m. § 16 Abs. 5 REITG).

Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die REIT-Voraussetzungen erfüllt, ist von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Sie kann diese Steuerbefreiung rückwirkend verlieren, wenn sie qualifiziert und für einen bestimmten Zeitraum gegen REIT-Voraussetzungen wie Aktionärsstruktur, Börsenzulassung, Mindesteigenkapital, Immobilienhandel, Ausschüttungsquote und Vermögens- und Ertragszusammensetzung verstößt. Auf diese Verstöße kann die Gesellschaft möglicherweise keinen Einfluss nehmen, weil sie durch externe Faktoren, z.B. eine ungünstige Neubewertung des Immobilienvermögens, verursacht werden.

Bei Nichterfüllung der vorgenannten Anforderungen unterläge die Gesellschaft wieder der Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht mit bestimmten Nachversteuerungspflichten. Nach einem Verlust der Steuerbefreiung wäre eine erneute Befreiung vier Jahre lang nicht möglich. Die Gesellschaft würde darüber hinaus für mögliche Nachversteuerungspflichten von Immobilienveräußerern haften. Der Verlust der Steuerbefreiung bzw. des REIT-Status würde nicht nur die Reputation der Gesellschaft beschädigen, sondern hätte auch erheblich nachteilige Auswirkungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

2.3.4. Der Gesellschaft drohen (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes.

Erfüllt die Deutsche Konsum nicht die im REIT-Gesetz festgestellten Anforderungen und tritt als Rechtsfolge der Verlust der Steuerbefreiung noch nicht ein, besteht die Möglichkeit, dass (Straf-) Zahlungen der zuständigen Finanzbehörde gegen die Gesellschaft festgesetzt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Anteil des unbeweglichen Vermögens an den Aktiva der Gesellschaft nach Einzel- bzw. Konzernabschluss bzw. der Anteil der Bruttoerträge aus Immobilien die Mindestquote von 75% unterschreitet. Gleiches gilt bei Nichterreichen einer Mindestausschüttungsquote von 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses in einem Geschäftsjahr. Sollte die zuständige Finanzbehörde entsprechende (Straf-)Zahlungen festlegen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinträchtigen.

2.3.5. Der Gesellschaft drohen 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 Deutsche Konsum hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung bei einem qualifizierten Verstoß gegen die Streubesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10% jeweils während drei aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre einen Schadensersatzanspruch aller Aktionäre vorgesehen, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die Gesellschaft hat sehr begrenzte Möglichkeiten, auf ihre Gesellschafterstruktur Einfluss zu nehmen. Sie hat insbesondere nur begrenzte Möglichkeiten, die nachteiligen Änderungen, die solche Schadensersatzansprüche auslösen würden, zu verhindern. Sollten solche Schadensersatzansprüche auf die Gesellschaft zukommen, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

2.3.6. Den Aktionären der Deutschen Konsum droht gemäß der Satzungsbestimmungen bei Nichteinhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze (direktes Halten von mindestens 10% der Aktien, so dass der Aktionär über mindestens 10% Stimmrechte an der Gesellschaft verfügt) die Zwangsübertragung oder Einziehung der von ihm gehaltenen Aktien an bzw. durch die Gesellschaft.

Das REIT-Gesetz sieht in § 11 Abs. 4 vor, dass kein Aktionär direkt 10% oder mehr der Aktien der Gesellschaft in einem Umfang halten darf, so dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte an einer REIT-AG verfügt (**„Höchstbeteiligungsgrenze“**). Wird während drei aufeinanderfolgender Wirtschaftsjahre gegen die Vorschrift über die Höchstbeteiligungsgrenze verstoßen, endet gem. § 18 Abs. 3 REITG die Steuerbefreiung des REIT mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres.

Aufgrund dieser von der Gesellschaft nur schwer kontrollierbaren Höchstbeteiligungsgrenze ist in der Satzung der Gesellschaft vorgesehen, dass bei Überschreiten der Höchstbeteiligungsgrenze der jeweilige Aktionär nach einer Frist von zwei Monaten nach Benachrichtigung durch die Gesell-

schaft und vorheriger erfolgter Aufforderung, seinen Anteilsbesitz auf die Höchstbeteiligungsgrenze zu beschränken, die Anzahl von Aktien, die die Höchstbeteiligungsgrenze überschreiten, unentgeltlich auf die Gesellschaft zu übertragen hat.

Zudem kann die Gesellschaft den ihr aus der Überschreitung der Höchstbeteiligungsgrenze entstandenen Schaden gegenüber dem Aktionär geltend machen. Des Weiteren ist es nach der Satzung der Gesellschaft möglich, die Anzahl von Aktien unentgeltlich einzuziehen, die die Höchstbeteiligungsgrenze nach Setzung der oben genannten Zweimonatsfrist überschreiten.

2.3.7. Aufgrund der beschränkten Erfahrung mit der Umsetzung gesellschaftsrechtlicher Vorgaben des REIT-Gesetzes in der Praxis und deren Auslegung durch Behörden und Gerichte ist nicht auszuschließen, dass REIT-spezifische Satzungsbestimmungen der Gesellschaft nicht wirksam oder nicht durchsetzbar sind.

Die Gesellschaft hat in ihre Satzung eine Reihe von Regelungen aufgenommen, um die Vorgaben des REIT-Gesetzes umzusetzen. Diese beziehen sich unter anderem auf den von dem REIT-Gesetz geforderten Mindeststreubesitz, die Höchstbeteiligungsgrenze einzelner Aktionäre, Nicht-Zurechnung für auf Rechnung Dritter gehaltener Aktien, die Verpflichtung zur Übertragung von Aktien im Falle des Überschreitens der Höchstbeteiligungsgrenze eines Aktionärs sowie die angeordnete Zwangseinziehung und die gestattete Einziehung sowie die Entschädigung von Aktionären, denen weniger als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft zustehen, im Falle der Beendigung der Steuerbefreiung.

Aufgrund der beschränkten Erfahrung mit der Umsetzung gesellschaftsrechtlicher Vorgaben des REIT-Gesetzes in der Praxis und deren Auslegung durch Behörden und Gerichte, ist nicht auszuschließen, dass einzelne dieser Regelungen nicht dem Aktienrecht oder anderen Rechtsvorschriften entsprechen und deshalb ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sind. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch diese Regelungen bzw. durch deren Anwendung der beabsichtigte Erfolg, insbesondere die Aufrechterhaltung des REIT-Status für die Gesellschaft, erreicht werden kann.

2.3.8. Die fehlende Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Das REIT-Gesetz vom 28. Mai 2007 ist am 1. Juni 2007 rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten und mit Wirkung vom 25. Dezember 2008 und 26. Juni 2011 geändert worden. Zum Datum dieses Prospekts und vor Umwandlung der Gesellschaft in eine REIT-Aktiengesellschaft existiert in Deutschland nur eine geringe Zahl börsennotierter REIT-Aktiengesellschaften. Es gibt daher bislang nur wenig Praxis im Umgang mit diesen Gesellschaften. So sind insbesondere bei der Anwendung und Auslegung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden eine Reihe von Fragen, insbesondere die Vermögens- und Ertragsanforderungen, die Ausschüttung an die Anleger sowie den Verlust des REIT-Status bzw. der Steuerbefreiung betreffend, noch nicht abschließend gerichtlich oder behördlich geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden,

dass Steuerbehörden sowie Gerichte bei der Anwendung und Auslegung des REIT-Gesetzes andere Auffassungen als die Gesellschaft vertreten.

Solche Änderungen könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen. Dies kann mit Aufwendungen und Kosten verbunden sein, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

2.3.9. Mögliche Änderungen des REIT-Gesetzes können mit Aufwendungen und Kosten verbunden sein, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Gesetzgeber in Folge von Praxiserfahrungen oder nicht beabsichtigter negativer Entwicklungen oder nicht erreichter Ziele des Gesetzgebungsverfahrens Änderungen am REIT-Gesetz vornehmen wird. Solche Änderungen könnten zu Nachteilen insbesondere steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen. Dies kann mit Aufwendungen und Kosten verbunden sein, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

2.3.10. Die Ausschüttungsquote von 90% des Jahresüberschusses (die Gesellschaft ist nach dem REIT-Gesetz verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses spätestens bis zum Ablauf des darauffolgenden Geschäftsjahres an ihre Aktionäre auszuschütten) kann möglicherweise nicht eingehalten werden, was bei Nichteinhaltung über einen Zeitraum von drei Jahren zum Verlust des REIT-Status führen kann. Die Erfüllung der Mindestausschüttungspflicht kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Mindesteigenkapitalquote verletzt.

Die Gesellschaft ist nach Erlangung des REIT-Status verpflichtet, 90% ihres ausschüttungsfähigen Jahresüberschusses an ihre Aktionäre auszuschütten. Für die Ausschüttung einer Dividende benötigt die Gesellschaft nach den Vorgaben der gesetzlichen Vorschriften insbesondere des Aktienrechts und des Handels- bzw. Bilanzrechts einen ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn sowie eine ausreichende Liquidität.

Insbesondere bei Verlustvorträgen könnte ein nicht ausreichend ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegen, so dass die Gesellschaft nur eine geringere als im REIT-Gesetz vorgesehene Dividende an die Aktionäre ausschütten kann. Die Gesellschaft weist derzeit in ihrem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches („**HGB**“) erstellten Jahresabschluss für das am 30. September 2015 beendete Rumpfgeschäftsjahr einen Bilanzverlust in Höhe von TEUR 9.845,3 aus, der im folgenden Geschäftsjahr einen Verlustvortrag in entsprechender Höhe bilden wird. Die Gesellschaft kann dementsprechend nicht garantieren, dass ein entsprechend ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn vorliegt, der zu einer Ausschüttung von 90% des Jahresüberschusses führen kann, oder sie kann aus anderen Gründen nicht in der Lage sein, die gesetzlich vorgegebene Mindestausschüttung zu bedienen.

Kann die Ausschüttungsquote von 90% des Jahresüberschusses über einen Zeitraum von drei Jahren nicht eingehalten werden, so kann die Gesellschaft den REIT-Status verlieren. Dies hätte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Gleichzeitig kann die Erfüllung der Mindestausschüttungsquote zu einem Konflikt mit der für REIT-AGs geltenden Mindesteigenkapitalquote führen. Wenn die Gesellschaft ihrer Pflicht zur Zahlung von Dividenden nachkommt, verringert sich dadurch ihr Eigenkapital, während der Wert ihres unbeweglichen Vermögens gleich bleibt. Die Erfüllung der Pflicht zur Mindestausschüttung kann somit dazu führen, dass die Gesellschaft eine andere Anforderung des REIT-G verletzt, was wiederum dazu führen kann, dass die Gesellschaft den REIT-Status verlieren könnte.

2.3.11. Beim Übergang in den REIT-Status können erhebliche Steuerbelastungen der Gesellschaft eintreten, da die Gesellschaft als REIT-AG verpflichtet ist, zu Beginn ihrer Steuerbefreiung eine Schlussbilanz zu erstellen und ihre stillen Reserven aufzudecken.

Die Gesellschaft hat als REIT-AG zu Beginn ihrer Steuerbefreiung eine Schlussbilanz zu erstellen und ihre stillen Reserven aufzudecken. Die Steuerlast hängt jedoch entscheidend von der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände der Gesellschaft ab. Bei der Verwertung von Bestandsimmobilien kann im Einzelfall erheblicher Bewertungsspielraum bestehen.

Die Finanzverwaltung könnte dementsprechend bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns einen anderen Teilwert als den von der Gesellschaft ermittelten ansetzen. Durch die Steuerzahlungen könnte sich eine erhebliche zusätzliche Belastung der Gesellschaft bei Erlangung des REIT-Status ergeben, wodurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflusst würde.

2.4. Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und der Börsennotierung

2.4.1. Rolf Elgeti bzw. die Obotritia Capital KGaA können aufgrund ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft einen erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Es können sich Interessenkollisionen zwischen den Interessen dieser Hauptaktionäre und denjenigen der übrigen Aktionäre ergeben.

Das einzige Vorstandsmitglied der Gesellschaft, Herr Rolf Elgeti, hält zum Datum dieses Prospekts eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.801.538 Aktien der Gesellschaft (entspricht 38,44% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird ihm zum einen über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, zum anderen über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften vermittelt. Rolf Elgeti kontrolliert als deren alleiniger persönlich haftender Gesellschafter die Obotritia Capital KGaA im Sinne des Aktiengesetzes. Die Deutsche Konsum ist damit abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG.

Unter Berücksichtigung der üblichen Teilnahmequoten bei Hauptversammlungen deutscher Aktiengesellschaften sind Rolf Elgeti und die Obotritia Capital KGaA aufgrund ihres Anteils am Grundkapital der Gesellschaft in der Lage, einen erheblichen Einfluss auf die Hauptversammlung

auszuüben. Sollten sie beispielsweise zusammengenommen mehr als 50 % des auf einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrollieren, wären sie in der Lage, mit einer einfachen Mehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse herbeizuführen. Zu den Beschlüssen, die mit einfacher Mehrheit gefasst werden, gehören die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, bestimmte Beschlüsse über die Erhöhung des Grundkapitals, die Zustimmung zu bedeutenden Transaktionen und, vorbehaltlich einzelner Ausnahmen, Änderungen der Satzung der Gesellschaft. Sollten sie bei einer entsprechend geringen Hauptversammlungspräsenz zusammen mehr als 75 % des auf einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrollieren, wären sie in der Lage, mit einer Dreiviertelmehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse herbeizuführen. Beschlüsse, die einer Dreiviertelmehrheit bedürfen, sind vor allem Beschlussfassungen über den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts bei Kapitalerhöhungen; ferner gehören dazu Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, bestimmte Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, die Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung. Darüber hinaus ist jeder Aktionär, der mehr als 25 % des bei einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertelmehrheit gefasst werden muss, zu blockieren.

Rolf Elgeti und die Obotritia Capital KGaA haben somit einen ganz erheblichen Einfluss auf die Hauptversammlung der Gesellschaft und sind in der Lage bestimmte Angelegenheiten, die der Zustimmung der Aktionäre bedürfen, einschließlich der Wahl des Aufsichtsrats und der Genehmigung wesentlicher Kapitalmaßnahmen, zu kontrollieren oder zumindest wesentlich zu beeinflussen.

Durch die Konzentration des Aktienbesitzes bei Rolf Elgeti und der Obotritia Capital KGaA sind diese in der Lage, wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung zu beeinflussen bzw. selbst herbeizuführen, ohne hierfür auf die Mitwirkung der anderen Aktionäre der Gesellschaft angewiesen zu sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Interessen dieser beiden Aktionäre nicht mit den Interessen der übrigen Aktionäre übereinstimmen. Aufgrund der vorgenannten Einflussmöglichkeiten besteht für die Anleger somit das Risiko, dass sie ihre Interessen zu Lasten der Interessen der übrigen Anleger durchsetzen.

2.4.2. Interessenkonflikte zwischen den Interessen der Gesellschaft auf der einen Seite und den Interessen ihres einzigen Vorstandsmitglieds, Herrn Rolf Elgeti, auf der anderen Seite könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft auswirken.

Herr Rolf Elgeti ist das einzige Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Daneben ist er in zahlreichen anderen Funktionen im deutschen Immobilienmarkt aktiv. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.

Zu den von Rolf Elgeti wahrgenommenen weiteren Funktionen gehört insbesondere seine Stellung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, über deren Beteiligung er auch die Gesellschaft beherrscht. Rolf Elgeti hat keinen Arbeits- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft. Er erhält eine Vergütung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, deren Kosten im Umfang von 30% auf die Deutsche Konsum umgelegt werden. Die

Obotritia Capital KGaA ist mit dem Erwerb, der Vermietung und Verpachtung sowie der Verwaltung von Grundstücken ebenfalls selbst und über zahlreiche Tochtergesellschaften im Immobilienbereich tätigt. Daneben ist Rolf Elgeti unter anderem Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, einem im MDAX gelisteten großen Bestandshalter von Wohnimmobilien in Deutschland, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT, einem anderen REIT mit Fokus auf den Besitz und das Management von Gewerbeimmobilien in deutschen Regionalzentren, sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Sirius Real Estate Limited, die Business Parks, Büros und Industriekomplexe in Deutschland hält und betreibt. Schließlich ist Herr Elgeti, unter anderem als persönlich haftende Gesellschafter einer Vielzahl von Objektgesellschaften, selbst im Immobiliengeschäft tätig.

Diese Tätigkeiten von Rolf Elgeti außerhalb seiner Funktion als Vorstand der Gesellschaft können zu Interessenkonflikten führen. So kann etwa auf der Erwerbsseite die Situation auftreten, dass Herrn Elgeti ein Objekt angeboten wird, das die Investitionskriterien der Gesellschaft erfüllt, gleichzeitig aber auch der Anlagestrategie anderer Gesellschaften entspricht, deren Organmitglied Herr Elgeti ist oder die ihm gehören. Eine vergleichbare Situation kann auch auf der Verkaufsseite auftreten, wenn ein Investor Objekte erwerben will, die die Gesellschaft aus ihrem eigenen Portfolio abstoßen möchte, die aber auch aus dem Portfolio einer anderen Gesellschaft stammen können, deren Organmitglied Herr Elgeti ist oder die ihm gehören. Derartige Interessenkonflikte können in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum auftreten. Sie bringen das Risiko mit sich, dass sich die bestehenden anderweitigen Interessen gegenüber den Interessen der Gesellschaft durchsetzten können.

Schließlich bestehen zwischen der Gesellschaft und Herrn Rolf Elgeti bzw. ihm nahestehenden Personen zahlreiche Geschäftsbeziehungen. Hierzu gehören unter anderem Beratungs- und Managementverträge mit Gesellschaften, an denen Herr Elgeti indirekt beteiligt ist bzw. deren Geschäftsführer der Bruder von Herrn Rolf Elgeti ist. Hier kann auf Grund der Beteiligung an den Gesellschaften und der vorbeschriebenen verwandtschaftlichen Beziehung nicht ausgeschlossen werden, dass ein Interessenkonflikt bei dem Vorstandsmitglied Rolf Elgeti hinsichtlich seiner Pflichten als Vorstand der Deutschen Konsum und der indirekten Beteiligung an den beiden Gesellschaften besteht, mit denen die Deutsche Konsum die vorbenannten Dienstleistungsverträge abgeschlossen hat. Zudem bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Obotritia Capital KGaA, ein Vertrag über persönlich von Herr Rolf Elgeti gestellte Sicherheiten für die Gesellschaft sowie Darlehens- und Darlehensrahmenverträge mit Aktionären der Deutschen Konsum, namentlich der Obotritia Capital KGaA sowie der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, die allerdings von der Deutschen Konsum derzeit nicht in Anspruch genommen werden. Auch bei einer Anpassung und dem Neuabschluss der entsprechenden vertraglichen Regelungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, bei denen das Risiko besteht, dass sich die bestehenden anderweitigen Interessen gegenüber den Interessen der Gesellschaft durchsetzten können.

Sollte es zu einem der genannten oder ähnlichen wesentlichen Interessenkonflikten kommen, die zum Nachteil der Emittentin gelöst werden, kann sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.4.3. Die Deutsche Konsum hat Wandlungsrechte in Bezug auf bis zu 14.792.612 Aktien gewährt. Sollten diese Wandlungsrechte ausgeübt und mit neuen Aktien bedient werden, wird eine erhebliche Verwässerung der bisherigen Aktionäre eintreten. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ein entsprechendes bedingtes oder genehmigtes Kapital zur Ausgabe der Bezugsaktien zu schaffen, könnte dies zu hohen Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft führen.

Am 30. Januar 2015 hat die Gesellschaft zwei Tranchen von Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 37.000.000,00 mit einer Laufzeit bis zum 30. Januar 2020 ausgegeben, die ihren Inhabern Wandlungsrechte in bis zu 14.792.612 Aktien der Gesellschaft gewähren (zusammen die „**EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020**"). Die Wandlungsrechte können im Zeitraum vom 1. bis zum 28. Januar 2020 ausgeübt werden. Die Bedingungen der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 sehen marktübliche Verwässerungsschutzklauseln vor, aufgrund derer sich die Zahl der auszugebenden Bezugsaktien noch erhöhen kann.

Würden die Wandlungsrechte der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 zum Datum des Prospekts ausgeübt und vollständig mit neuen Aktien bedient, so hielten die Inhaber der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 ca. 49,5% des Grundkapitals nach Ausgabe der neuen Aktien. Entsprechend würden Aktien der Gesellschaft, die derzeit 1% des Grundkapitals ausmachen, lediglich 0,505% des erhöhten Grundkapitals repräsentieren.

Die Gesellschaft verfügt derzeit über kein bedingtes Kapital, aus dem die Bezugsaktien im Fall der Wandlung an die Inhaber der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 ausgegeben werden können. Es ist möglich, dass die Gesellschaft im Zeitpunkt der Wandlung der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 nicht die aktienrechtliche Möglichkeit hat, Bezugsaktien in der erforderlichen Zahl auszugeben. Ein bedingtes Kapital oder genehmigtes Kapital kann maximal nur jeweils in Höhe von 50% des Grundkapitals geschaffen werden. Ob die Aktionäre eine ordentliche Kapitalerhöhung beschließen würden, bei der ungeachtet dieser Grenze neue Aktien ausgegeben würden, ist ungewiss. Wenn die Gesellschaft keine rechtliche Möglichkeit zur Ausgabe neuer Aktien hat, kann sie bei Wandlung gezwungen sein, eigene Aktien zum Börsenkurs zu erwerben, um über ausreichend Bezugsaktien zu verfügen. Ob in diesem Zeitpunkt die für einen Aktienrückkauf erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen vorliegen werden, ist ebenfalls ungewiss. Kann die Gesellschaft die Wandlungsrechte nicht bedienen, ist sie verpflichtet den Inhabern der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 den Börsenkurs zu erstatten. Beide Varianten, der Aktienrückkauf und die Erstattung des Börsenkurses, hätten hohe Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft zur Folge, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken würden.

2.4.4. Die Deutsche Konsum kann nicht gewährleisten, dass sich nach der Erstnotiz ein aktiver und liquider Handel in den Aktien der Gesellschaft entwickeln wird.

Vor der Börsenzulassung der Aktien der Gesellschaft gab es keinen öffentlichen Handel von Aktien der Gesellschaft. Es kann daher nicht gewährleistet werden, dass sich nach der Erstnotiz ein aktiver und liquider Handel in den Aktien der Gesellschaft entwickeln wird. Die Gesellschaft kann

nicht vorhersagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Aktien zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass zum Datum dieses Prospekts lediglich 26,39% der Aktien der Gesellschaft im Streubesitz sind und sich dieser Anteil aller Voraussicht nach kurzfristig nicht erhöhen wird, weil im Rahmen der erstmaligen Börsenzulassung der Aktien der Gesellschaft kein Angebot von Aktien der Gesellschaft erfolgt.

2.4.5. Nach dem Börsengang könnte der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft erheblich schwanken (beispielsweise infolge von Gewinnrückgängen oder Nichterfüllung von Erwartungen von Wertpapieranalysten).

Nach dem Börsengang könnte der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft erheblich schwanken, und zwar insbesondere in Folge schwankender tatsächlicher oder prognostizierter Ergebnisse, geänderter Gewinnprognosen und/oder der Nichterfüllung der Erwartung von Wertpapieranalysten, veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen, insbesondere am Immobilien- oder am Aktienmarkt, oder in Folge anderer Faktoren. Die allgemeine Volatilität von Börsenpreisen könnte den Börsenpreis für die Aktien der Gesellschaft ebenfalls unter Druck setzen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht.

2.4.6. Durch Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen, auch aus genehmigten oder bedingten Kapitalia, kann die Beteiligung der Aktionäre verwässert werden. Die Gesellschaft ist zur Erhöhung ihrer Eigenkapitalquote auf weitere Eigenkapitalmaßnahmen angewiesen.

Die Deutsche Konsum wird zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres geplanten Wachstums in Zukunft weiteres Kapital benötigen. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.545.617,00. Die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien (i) an Inhaber von bereits von der Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen oder (ii) aus neuen Beschlüssen der Hauptversammlung zur Kapitalerhöhung oder (iii) aus dem genehmigten Kapital durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats, auch unter Ausschluss des Bezugsrechts, kann zu einer möglicherweise wesentlichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

Zu einer Verwässerung kann es insbesondere vor dem Hintergrund kommen, dass die Gesellschaft zur Erhöhung ihrer Eigenkapitalquote auf weitere Eigenkapitalmaßnahmen angewiesen ist. Die Gesellschaft ist gem. § 15 REITG nach Erlangung des REIT-Status verpflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen. Ein Verstoß gegen diese Anforderung führt jedoch nur dann zum Wegfall der Steuerbefreiung als REIT-AG, wenn die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht eingehalten wurde. Zum 30. September 2015 belief sich das insoweit maßgebliche Eigenkapital der Gesellschaft lediglich auf 27,33%. Dieser Wert hat sich bis zum Datum des Prospekts weiter reduziert, weil die Gesellschaft weiteres Immobilienvermögen erworben und dabei nicht in gleichem Maße ihr Eigenkapital erhöht hat. Eigenkapitalmaßnahmen sind ein Weg, die Ei-

genkapitalquote im Sinne des § 15 REITG zu steigern. Auch wenn die Gesellschaft derzeit noch keine konkreten Pläne verfolgt, strebt sie an, die Eigenkapitalquote durch Eigenkapitalmaßnahmen (und nicht etwa durch andere Maßnahmen) zu erhöhen.

2.4.7. Die Berücksichtigung von gesetzlichen Regelungen und sonstigen Bestimmungen, die für börsennotierte Unternehmen gelten, könnten die Anforderungen an die Verwaltung der Gesellschaft erhöhen und zu höheren Kosten oder zu erheblich höherem Arbeitsaufwand für das Management der Gesellschaft führen.

Nach der Notierungsaufnahme wird die Gesellschaft gesetzlichen Bestimmungen unterworfen sein, die sich auf die Notierung an einer Wertpapierbörse beziehen. Diese zusätzlichen Erfordernisse umfassen unter anderem die Aufstellung von Zwischenabschlüssen oder die Erfüllung bestimmter Mitteilungspflichten, regelmäßige Gespräche mit Wertpapieranalysten oder Analysten der Immobilienbranche oder andere Veröffentlichungen. Es besteht dabei keine Gewähr dafür, dass die Gesellschaft imstande ist, den neuen Anforderungen in vollem Umfang Rechnung zu tragen. Dies könnte zu höheren Kosten durch Mandatierung externer Berater führen oder – im Extremfall – sogar Bußgelder oder andere Sanktionen nach sich ziehen. Weiterhin könnte die Organisation und das Abhalten von Publikumshauptversammlungen sowie die grundsätzliche Kommunikation gegenüber den Aktionären der Gesellschaft oder gegenüber potentiellen Investoren erhebliche Mehrkosten verursachen. Das Management der Gesellschaft wird auf diese Aufgaben Zeit zu verwenden haben, welche es anstelle dessen auch für andere Aufgaben hätte verwenden können. Jegliche Versäumnisse, diese zusätzlichen Anforderungen zu erfüllen, die sich aus der Börsennotierung ergeben, könnten einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2.4.8. Künftige Verkäufe von Aktien durch die Altaktionäre können den Börsenkurs der Aktie der Deutschen Konsum belasten.

Sollten Altaktionäre Aktien in erheblichem Umfang über die Börse verkaufen, oder sollte sich auf dem Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der Aktie der Deutschen Konsum sinkt.

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1. Verantwortung für den Inhalt des Prospekts

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Försterweg 2, 14482 Potsdam (**„Deutsche Konsum“** oder die **„Gesellschaft“**) und die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstr. 27-29, 60313 Frankfurt am Main (**„ODDO SEYDLER“**) übernehmen gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts (der „**Prospekt**“) und erklären, dass nach ihrem Wissen die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Sie erklären, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben nach ihrem Wissen richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen des Prospekts verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung zum Regulierten Markt an der Börse Berlin des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft, bestehend aus insgesamt 15.091.235 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015.

3.3. Börsenzulassung und Notierungsaufnahme

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals zum Börsenhandel im Regulierten Markt an der Börse Berlin wurde am 9. Dezember 2015 beantragt. Die Gesellschaft erwartet den Zulassungsbeschluss der Börse Berlin für den 14. Dezember 2015. Die Aufnahme der Notierung ist für den 15. Dezember 2015 vorgesehen.

3.3.1.1. Zeitplan für die Börsenzulassung

Für die Börsenzulassung ist folgender Zeitplan vorgesehen:

9. Dezember 2015	Antrag auf Börsenzulassung bei der Börse Berlin
11. Dezember 2015	Prospektbilligung; Veröffentlichung des Prospekts unter der Internetadresse der Gesellschaft
14. Dezember 2015	Zulassungsbeschluss der Börse Berlin
15. Dezember 2015	Notierungsaufnahme; erster Handelstag

Dieser Prospekt sowie eventuelle Nachträge werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter

http://www.deutsche-konsum.com veröffentlicht und sind dort im Bereich „Investor Relations“ durch Anklicken des Menüpunktes „Wertpapierprospekt“ bzw. durch das Anklicken der Menüpunkte etwaiger Nachträge direkt abrufbar. Der Prospekt sowie die Nachträge werden außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, Försterweg 2, 14482 Potsdam sowie der ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstr. 27-29, 60313 Frankfurt am Main in gedruckter Form kostenlos erhältlich sein.

3.3.2. Kosten der Zulassung

Die von der Gesellschaft zu tragenden Kosten der Zulassung zum Börsenhandel im Regulierten Markt an der Börse Berlineinschließlich der Bankenprovisionen werden voraussichtlich EUR 255.000,00 betragen.

3.4. Designated Sponsor

Die ODDO SEYDLER BANK AG übernimmt die Funktion des Designated Sponsors für die an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft, wobei die ODDO SEYDLER BANK AG berechtigt ist, einen entsprechend zugelassenen Dritten mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen. Nach dem Designated Sponsor Vertrag wird die ODDO SEYDLER BANK AG unter anderem während der täglichen Handelszeiten limitierte Kauf- und Verkaufsorder für Aktien der Gesellschaft in das elektronische Handelssystem der Frankfurter Wertpapierbörse einstellen. Dadurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

3.5. ISIN/WKN/Zahl- und Anmeldestelle

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A14KRD3.
Wertpapierkennnummer (WKN)	A14KRD.
Common Code	132306958.
Börsenkürzel	DKG.

3.6. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine gegenwärtigen oder historischen Tatsachen oder Ereignisse sind. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Gesellschaft, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, technologische Entwicklungen und sonstige für die Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, deren Eintritt bzw. Ausbleiben dazu führen kann, dass tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage und die

Profitabilität der Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Deshalb sollten die Abschnitte*„2. Risikofaktoren“, „11. Geschäftstätigkeit“* (insgesamt, insbesondere auch den Abschnitt *„11.5.6 Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren“*) und *„19. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittenten“* gelesen werden, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und auf die Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, haben können.

Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter (siehe auch *„Informationen von Seiten Dritter und Angaben von Quellen“).*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft keine Verpflichtung übernimmt, derartige zukunfts- gerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die Verpflichtung der Gesellschaft nach § 16 Wertpapierprospektgesetz (**„WpPG“**) bleibt unberührt, wonach jeder wichtige neue Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die nach der Billigung des Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, falls diese später erfolgt, der Einführung in den Handel an einem organisierten Markt auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag zum Prospekt genannt werden müssen.

3.7. Informationen von Seiten Dritter und Angaben von Quellen

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchen- berichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen, kommerziellen Veröffentlichungen und sonstigen Studien Dritter entnommen sind („**externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen der Immobilienbranche sowie Demographie in Deutschland verwendet. Die Gesellschaft hat diese Informationen korrekt wiedergegeben und, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, sind darin keine Fakten unterschlagen, die die veröffentlichten Informationen unrichtig oder irreführend machen würden. Anleger sollten diese Informationen dennoch sorgfältig abwägen. Marktstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind, und ihre Methodik ist von Natur aus vorausschauend und spekulativ. Anleger sollten berücksichtigen, dass Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen externen Daten Dritter beruhen. Die Gesellschaft hat die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft und übernimmt daher keine Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben aus externen Daten.

Darüber hinaus gibt es Einschätzungen der Gesellschaft, die nicht auf externen Daten beruhen, sondern auf langjähriger Erfahrung ihrer Know-How-Träger, Auswertungen von Informationen oder innerbetrieblichen Auswertungen und daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder anderen Quellen abweichen können.

Bei der Erstellung dieses Prospekts wurde auf die im Folgenden genannten Quellen zurückgegriffen:

- „*Arbeitsmarkt in Zahlen, Monats-/Jahreszahlen - Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Februar 2015*“ veröffentlich am 24. Januar 2015 von der Bundesagentur für Arbeit
- „*Bevölkerungsentwicklung 2013: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel*“, veröffentlicht im April 2013 vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
- *„Bruttoinlandsprodukt 2014 für Deutschland*“, veröffentlicht am 15. Januar 2015 vom Statistischen Bundesamt
- „*European Economic Forecast - Winter 2015*“, 2015 veröffentlicht von der Europäischen Kommission
- Eurostat-Statistik, veröffentlicht durch das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat), abrufbar unter: http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=teina200
- „*Eurozone Economic Outlook*“, veröffentlicht im Juli 2015 vom ifo Institut (ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.) gemeinsam mit dem Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) und dem Istat (Istituto nazionale di statistica)
- „*Food Retail Properties in Germany 2014 – Market Trends and Investment Opportunities*“, veröffentlicht im Juni 2014 von der Bulwiengesa AG
- „*Germany Retail Investment - CBRE Marketview - Q2 2015*“; veröffentlicht von der CBRE GmbH
- *„Immobilienmarkt Deutschland 2014 | 2015“,* veröffentlicht von der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Oktober 2013
- „*Investment Market Overview*“, veröffentlicht im Januar 2015 von Jones Lang LaSalle Real Estate
- „*Konjunkturprognose für Ostdeutschland und Sachsen 2015/2016: Anhaltende Expansion der ostdeutschen Wirtschaft*“ veröffentlicht im Juli 2015 vom ifo-Institut, Dresden
- „*Produzierendes Gewerbe - Indizes der Produktion und der Arbeitsproduktivität im Produzierenden Gewerbe, Dezember 2014*“, veröffentlicht am 6. Februar 2015 vom Statistischen Bundesamt
- „*Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland*“, veröffentlicht im Oktober 2013 vom Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut gemeinnützige GmbH (HWWI))
- *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16“*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien

Beteiligungs AG

- *„Real Estate Special"*, veröffentlicht von der Deutschen/Hypo am 26. Juni 2014
- *„Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Inlandsprodukt"*, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt mit Stand vom 25. August 2015; abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/Gesamtwirtschaft.html
- „*Understanding Retail Destinations, Germany 2014*", veröffentlicht von CBRE GmbH
- „*Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Lange Reihen ab 1948, Januar 2015*", veröffentlicht am 12. Februar 2015 vom Statistischen Bundesamt
- „*Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung*", veröffentlicht am 25. August 2015 vom Statistischen Bundesamt; abrufbar unter http://de.statista.com/statistik/daten/studie/1251/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-seit-dem-jahr-1991/
- *„Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen: Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen";*veröffentlicht mit Stand August 2015 vom Statistischen Bundesamt;
- *„Wirtschaftsbericht der Europäischen Zentralbank - Ausgabe 2/2015",* veröffentlicht am 19. März 2015 von der Europäischen Zentralbank

Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls auch enthaltenen Gesamtsummen.

3.8. Einsichtnahme in Dokumente

Für die Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können während der üblichen Geschäftszeiten bei der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Försterweg 2, 14482 Potsdam die folgenden Dokumente eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015;
- Geprüfter Jahresabschluss (HGB) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015;
- Marktwertgutachten der JKT Immobilien GmbH, Cicerostrasse 21, 10709 Berlin („**JKT**") zur Bewertung der Marktwerte des Immobilienportfolios der Deutsche Konsum zum 30. September 2015.

Die Satzung sowie die geprüften Abschlüsse für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 nach IFRS und nach HGB werden auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter http://www.deutsche-konsum.de veröffentlicht und sind dort im Bereich „Investor Relations" durch Anklicken entsprechender Menüpunkte direkt abrufbar.

3.9. Hinweis zu Währungs-, Finanz- und Flächenangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten entstammen den IFRS-Einzelabschlüssen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2013 und 2014 und für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 sowie dem HGB-Einzelabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015. Alle Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich auf Euro. Sofern Zahlenangaben in einer anderen Währung aufgeführt sind, ist dies ausdrücklich bei der betreffenden Zahl durch die Bezeichnung der entsprechenden Währung oder das Währungssymbol vermerkt.

In Deutschland hat sich noch keine allgemein anerkannte Flächendefinition durchgesetzt. Die Angaben im Prospekt beruhen vorrangig auf den Flächenangaben in den Mietverträgen; nachrangig auf dem GIF Standard oder der Unterteilung nach DIN 277. Dies kann zu Abweichungen bei den einzelnen Flächenangaben führen.

3.10. Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten

Auf Ersuchen der Gesellschaft und aufgrund prospektrechtlicher Erfordernisse hat die JKT Immobilien GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin, („**JKT**") am 10. November 2015 ein Marktwertgutachten für das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit Stand 30. September 2015 erstellt. Das Marktwertgutachten wurde mit Zustimmung von JKT im Prospekt auf den Seiten G-1 ff. (Abschnitt „*21. Marktwertgutachten*") abgedruckt. Der Stichtag betreffend aller Marktwertermittlungen, die in diesem Marktwertgutachten enthalten sind, ist der 30. September 2015.Seit dem Stichtag haben sich nach Ansicht der Gesellschaft keine wesentlichen Veränderungen zu den in diesem Marktwertgutachten enthaltenen Aussagen ergeben.

Die Angaben aus dem Marktwertgutachten wurden in diesem Prospekt korrekt wiedergegeben und es wurden keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

JKT ist kein von einer Aufsichtsbehörde reguliertes Unternehmen, beschäftigt jedoch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

4. ANGABEN ÜBER DIE AKTIEN

4.1. Stimmrecht

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Insbesondere bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte der Hauptaktionäre der Gesellschaft.

4.2. Gewinnanteilsberechtigung

Die Aktien der Gesellschaft sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 und alle nachfolgenden Geschäftsjahre ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Aktien mit gleicher Gewinnanteilberechtigung entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

4.3. Form und Verbriefung der Aktien

Alle Aktien der Gesellschaft wurden und werden nach der derzeit gültigen Satzung der Gesellschaft als auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft wird in einer oder mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilsscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt werden. Der Anspruch eines Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft kann einzelne Aktien in Aktienurkunden zusammenfassen, die eine Mehrzahl von Aktien verbriefen (Sammelaktien). Die Form von Aktienurkunden, von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen sowie von Schuldverschreibungen und Zins- und Erneuerungsscheinen setzt der Vorstand fest. Alle Aktien der Gesellschaft sind mit gleichen Rechten ausgestattet.

4.4. Zahl- und Anmeldestelle

Zahl- und Anmeldestelle ist die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstr. 27-29, 60313 Frankfurt am Main.

4.5. Übertragbarkeit der Aktien

Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Inhaber lautende Stammaktien frei übertragbar.

Für den Fall der Erlangung des REIT-Status gibt es keine rechtlichen Handelsbeschränkungen mit Ausnahme der Beschränkung der maximalen Anteile je Aktionär nach dem REIT-Gesetz. Danach darf kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien halten oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt. Sofern ein Anleger die maximalen Anteile überschreitet, kann die Gesellschaft ihn nach der Satzung zur Übertragung der Anteile auffordern und diese unter bestimmten Voraussetzungen sogar einziehen.

4.6. Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/ Veräußerungsbeschränkungen ("Lock-up")

Die Gesellschaft hat sich gegenüber ODDO SEYDLER verpflichtet, bis zum Ablauf von sechs Monaten nach der Notierungsaufnahme der Aktien der Gesellschaft an der Börse Berlin ohne vorherige schriftliche Zustimmung von ODDO SEYDLER weder Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital anzukündigen oder durchzuführen, noch der ordentlichen Hauptversammlung eine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorzuschlagen oder die Ausgabe von Wertpapieren mit Wandlungs-, Umtausch- oder Optionsrechten bezüglich der Aktien der Gesellschaft oder wirtschaftlich gleichwertigen Transaktionen anzukündigen, durchzuführen oder vorzuschlagen. Die Gesellschaft hat das Recht Aktien im Zusammenhang mit einer Akquisition, einer strategischen Partnerschaft oder einem Joint-Venture-Unternehmen auszugeben, vorausgesetzt der Zeichner oder Empfänger der Aktien stimmt zu, die vorgenannten Veräußerungsbeschränkungen hinsichtlich dieser Aktien einzuhalten.

4.7. Für die Zulassung wesentliche Interessen Dritter und Interessenkonflikte

ODDO SEYDLER steht im Zusammenhang mit der Börsenzulassung der Gesellschaft an der Börse Berlin in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft. ODDO SEYDLER wurde von der Gesellschaft als begleitende Bank mandatiert. ODDO SEYDLER berät die Gesellschaft bei der Börsenzulassung und koordiniert die Strukturierung und Durchführung der Börsenzulassung. ODDO SEYDLER erhält für diese Tätigkeit eine feste Vergütung von der Gesellschaft.

Darüber hinaus übernimmt ODDO SEYDLER die Funktion des Designated Sponsors für die an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft, wobei die ODDO SEYDLER berechtigt ist, einen entsprechend zugelassenen Dritten mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen.

Überdies unterhält sowohl ODDO SEYDLER selbst als auch mit ODDO SEYDLER verbundene Unternehmen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft und können auch zukünftig derartige Geschäftsbeziehungen aufnehmen oder Leistungen gegenüber der Gesellschaft im Rahmen des ordentlichen Geschäftsgangs gegen Entgelt erbringen.

Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft profitieren von der Zulassung, da ihre Aktien handelbar und fungibel werden.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Interessen oder Interessenkonflikte, die wesentlich für die Zulassung sein könnten.

5. GEWINNVERWENDUNG, DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND GEWINN JE AKTIE

5.1. Rechtlicher Rahmen für die Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen

Die anteilige Gewinnbeteiligung der Aktionäre wird durch ihren Anteil am Grundkapital der Gesellschaft bestimmt.

Der Beschluss über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr obliegt der ordentlichen Hauptversammlung im darauffolgenden Geschäftsjahr. Diese entscheidet basierend auf dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Nach deutschem Recht kann eine Entscheidung über die Auszahlung einer Dividende nur auf Basis des Bilanzgewinns für das betreffende Geschäftsjahr, welcher in dem nach den Vorschriften des HGB aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen wird, festgesetzt werden. Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns muss der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um einen Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr, Entnahmen aus der Kapitalrücklage sowie um Entnahmen aus und Einstellungen in Gewinnrücklagen angepasst werden.

Die von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Dividenden werden jährlich, kurz nach der ordentlichen Hauptversammlung, unter Berücksichtigung der Richtlinien des jeweiligen Abrechnungssystems (Clearing) ausgezahlt. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt innerhalb von drei Jahren nach Ablauf desjenigen Kalenderjahres, in welchem die Hauptversammlung die Ausschüttung der Dividende beschlossen hat. Details über die Auszahlung der von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Dividenden werden nach der Hauptversammlung im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Es bestehen keine Einschränkungen für Dividendenzahlungen an nicht in Deutschland ansässige Anteilshalter. Zur Besteuerung von Dividendenausschüttungen siehe die Abschnitte „*17. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – Keine REIT- Aktiengesellschaft*“ und „*18. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*“.

5.2. Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen gemäß des deutschen REIT Gesetzes

Falls das Unternehmen wie beabsichtigt den REIT-Status erlangt, wird das Unternehmen gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet sein, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90% seines handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB auszuschütten. Gegebenenfalls wird dieser durch die Dotierung von Rücklagen oder durch einen Verlustvortrag vermindert oder durch die Auflösung der sogenannten Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 Abs. 2 REITG oder durch einen Gewinnvortrag aus dem vorherigen Jahr erhöht.

Die Ausschüttung bemisst sich nicht nach dem konsolidierten oder individuellen IFRS-Abschluss, sondern nach dem handelsrechtlichen Jahresabschluss nach den Vorschriften des HGB. Bei der Ermittlung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses sind gemäß § 13 Abs. 2 REITG planmäßige Abschreibungen nur in gleichmäßigen Jahresraten zulässig. Immobilien werden planmäßig in jähr-

lichen Beträgen über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Davon unberührt bleiben außerplanmäßige Abschreibungen bei Wertminderungen die nicht durch die planmäßige Nutzung verursacht werden.

Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns hat die Gesellschaft dagegen das ihr nach IFRS zustehende Wahlrecht dahingehend ausgeübt, Immobilien jährlich neu zu bewerten, um somit auf Abschreibungen zu verzichten.

Während das REITG hinsichtlich der Gewinnverteilung an die Anteilseigner auf den handelsrechtlichen Jahresüberschuss abstellt, kann gemäß §§ 174 Abs. 1, 158 Abs. 1 Nr. 5 AktG nur der Bilanzgewinn an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn entspricht dem handelsrechtlichen Jahresabschluss nach Anpassung um einen Gewinn- oder Verlustvortrag aus dem Vorjahr, sowie um die Entnahmen aus und Einstellungen in die Kapital- und Gewinnrücklage. Daher kann es, insbesondere bei Verlustvorträgen aus dem Vorjahr, zu Abweichungen zwischen dem handelsrechtlichen Jahresüberschuss und dem Bilanzgewinn kommen. Um die Vorgaben des REITG zur Gewinnausschüttung einzuhalten, kann der Vorstand daher gezwungen sein, Entnahmen aus Kapital- und Gewinnrücklagen zu tätigen.

Bei der Feststellung der Jahresabschlüsse sind Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 13 Abs. 3 REITG berechtigt, die Hälfte des Jahresüberschusses aus Immobilienverkäufen in die Gewinnrücklage einzustellen. Die Rücklage muss am Ende des zweiten Geschäftsjahres nach der Einstellung in die Gewinnrücklage aufgelöst werden. Sie erhöht dann den ausschüttungsfähigen Gewinn, soweit sie in diesem Zeitraum nicht von den Kosten der Anschaffung oder Herstellung von unbeweglichem Vermögen abgezogen wurde. Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind außerdem dazu berechtigt, Beträge, die nicht der obligatorischen Verteilung gemäß § 13 Abs. 1 REITG unterliegen in die Gewinnrücklage einzustellen.

5.3. Dividendenpolitik

Die Gesellschaft hat bisher keine Dividenden an ihre Aktionäre ausgeschüttet.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie aufgrund aller Voraussicht nach entstehenden negativen Jahresergebnissen in absehbarer Zukunft keine Dividenden ausschütten wird. Sollte die Gesellschaft in der Zukunft einen Jahresüberschuss erzielen, wird sie, entsprechend dem REIT-Gesetz, Dividenden ausschütten.

5.4. Ergebnis und Gewinn je Aktie

Die nachfolgende Tabelle zeigt das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie auf Basis der Jahresabschlüsse nach IFRS für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 und für das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr und den Bilanzgewinn und die Dividende je Aktie auf Basis des Jahresabschlusses nach HGB für das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr:

	Rumpfgeschäftsjahr zum 30. Sep 2015	Geschäftsjahr zum 30. Dez 2014	Geschäftsjahr zum 30. Dez 2013
	(geprüft)	(geprüft)	(geprüft)
Jahresergebnis (IFRS) (in TEUR)	-8.511,5	205,5	-243,5
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS) (in EUR)	-77,27[1)]	3,85	0,00[2)]
Verwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS) (in EUR)	-34,32[1)]	3,85	0,00[2)]
Bilanzgewinn (HGB) (in TEUR)	-9.845,28	276,68	352,25
Dividende je Aktie (in EUR)	0	0	0

1) Die Angabe bezieht sich auf die gewichtete durchschnittliche Aktienzahl für das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr von 110.155 Aktien. Aufgrund der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 2. November 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln sind 14.981.080 neue Aktien ausgegeben worden. Legt man die hierdurch erhöhte, aktuelle Grundkapitalziffer von 15.091.235 zugrunde, ergibt sich ein Ergebnis pro Aktie von EUR -0,56. Entsprechend würde sich das verwässerte Ergebnis pro Aktie von EUR -34,32 auf EUR -0,25 verringern.

2) Ein Wert kann hier nicht angesetzt werden, weil die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 noch keine Aktiengesellschaft war.

Das Ergebnis je Aktie wird nach IAS 33 (Ergebnis je Aktie) mittels Division des Jahresergebnisses durch den gewichteten Durchschnitt der umlaufenden Aktien ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2013 hatte die Gesellschaft noch die Rechtsform einer GmbH, weswegen an dieser Stelle nur das darauffolgende Geschäftsjahr 2014 und das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. September 2015 berücksichtigt werden.

Der gewichtete Durchschnitt der umlaufenden Aktien betrug während des gesamten Geschäftsjahres 2014 53.400 Aktien. Da potenzielle Stammaktien in diesem Geschäftsjahr nicht existierten, weil die Gesellschaft keine Verpflichtung zur Ausgabe neuer Aktien eingegangen war, sind verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie identisch.

In dem zum 30. September 2015 endenden Rumpfgeschäftsjahr belief sich der gewichtete Durchschnitt der umlaufenden Aktien auf 110.155 Aktien. Der verwässerte Durchschnitt belief sich unter Berücksichtigung der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020 (Emissionstag war der 30. Januar 2015) auf 218.132 Aktien.

6. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Kapitalisierung und Verschuldung sowie die Netto-Finanzverschuldung der Gesellschaft zum 30. September 2015. Diese Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt und entstammen dem Einzelabschluss der Gesellschaft für das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr.

6.1. Kapitalisierung und Verschuldung

In TEUR	Zum 30. September 2015 (geprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**26.989,9**
Hiervon besichert [1]	*11.439,0*
Hiervon von Dritten garantiert	*0*
Hiervon unbesichert und nicht von Dritten garantiert	*15.550,9*
Langfristige Verbindlichkeiten	**42.135,2**
Hiervon besichert [1]	*4.360,3*
Hiervon von Dritten garantiert	*0*
Hiervon unbesichert und nicht von Dritten garantiert	*37.775,0*
Eigenkapital	**22.725,3**
Grundkapital [2]	110,2
Kapitalrücklage [3]	29.806,7
Andere Rücklagen	855,7
Kapitalausstattung gesamt	**91.850,3**

[1] Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen.

[2] Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 2. November 2015 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, durch die das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 durch Umwandlung eines Teils der Kapitalrücklage erhöht wurde. Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 6. November 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Diese Kapitalerhöhung aus Gesellschaftermitteln führte nach dem Stichtag dieser Darstellung zu einer Erhöhung des Grundkapitals um EUR 14.981.080,00.

[3] Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 2. November 2015 eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, durch die das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 durch Umwandlung eines Teils der Kapitalrücklage erhöht wurde. Der Beschluss über die Kapitalerhöhung wurde am 6. November 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Diese Kapitalerhöhung aus Gesellschaftermitteln führte nach dem Stichtag dieser Darstellung zu einer Verringerung der Kapitalrücklage um EUR 14.981.080,00.

6.2. Netto-Verschuldung

In TEUR		Zum 30. September 2015 (geprüft)
A.	Zahlungsmittel	4.347,9
B.	Zahlungsmitteläquivalente	0
C.	Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente	0
D.	**Flüssige Mittel (Summe aus A., B. und C.)**	**4.347,9**
E.	**Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte [1)]**	**2.348,9**
F.	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten [2)]	20.405,4
G.	Kurzfristiger Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten [3)]	387,7
H.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten [4)]	5.160,1
I.	**Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Summe aus F., G. und H.)**	**25.593,2**
J.	**Kurzfristige Nettofinanzverbindlichkeiten (Differenz aus I. und der Summe aus D. und E.)**	**19.256,4**
K.	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.360,2
L.	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34.520,8
M.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten [5)]	1.529,6
N.	**Langfristige Finanzverbindlichkeiten (Summe aus K., L. und M.)**	**40.410,6**
=	**Nettofinanzverbindlichkeiten (Summe aus J. und N.)**	**59.667,0**

1) Die Position „kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ findet sich nicht im Einzelabschluss für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr und wurde für die Zwecke dieser Darstellung ermittelt. Sie setzt sich zusammen aus dem Teil der Bilanzposition „sonstige kurzfristige Vermögenswerte“, der auf finanzielle Vermögensgegenstände entfällt (TEUR 2.186,7), und einem Teil der Bilanzposition „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“, der auf finanzielle Vermögensgegenstände entfällt (TEUR 162,2).

2) Diese Position umfasst die kurzfristigen Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ des Einzelabschlusses für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr, jeweils ohne den kurzfristigen Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten, der in dieser Darstellung separat ausgewiesen wird.

3) Der kurzfristige Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten ist im Einzelabschluss für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen worden.

4) Die Position „sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten“ findet sich nicht im Einzelabschluss für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr und wurde für die Zwecke dieser Darstellung ermittelt. Sie setzt sich zusammen aus dem Teil der Bilanzposition „sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten“, der auf finanzielle Verbindlichkeiten entfällt (TEUR 4.965,9), und einem Teil der Bilanzposition „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“, der auf finanzielle Verbindlichkeiten entfällt (TEUR 194,2).

[5)] Diese Position umfasst die Bilanzposition „sonstige langfristige Verbindlichkeiten“ des Einzelabschlusses für das zum 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr. In der Bilanzposition sind ausschließlich finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen.

6.3. Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaft verfügt über keine indirekten Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten. Zukünftige finanzielle Verpflichtungen bestehen zum 30. September 2015 aus abgeschlossenen Verwalterverträgen in Höhen von TEUR 2.264,4.

7. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen, die mindestens innerhalb der nächsten zwölf Monate ab dem Datum des Prospekts fällig werden, nachzukommen und dass ihr Geschäftskapital für ihre derzeitigen Bedürfnisse während dieses Zeitraums ausreicht.

8. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

*Die nachstehenden ausgewählten historischen Finanzinformationen der Deutschen Konsum basieren auf dem geprüften Einzelabschlüssen für die am 31. Dezember 2013 (seinerzeit noch firmierend als Stafford Grundbesitz GmbH) und am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahre (der „**Einzelabschluss 2013**“ bzw. der „**Einzelabschluss 2014**“) und das am 30. September 2015 endende Rumpfgeschäftsjahr (der „**Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015**“ und gemeinsam mit dem Einzelabschluss 2013 und dem Einzelabschluss 2014 die „**Einzelabschlüsse**“) und den dazu erstellten Lageberichten. Die Einzelabschlüsse und die dazu erstellten Lageberichte wurden auf der Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt und von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die geprüften Einzelabschlüsse und die dazu erstellten Lageberichte sind im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt.*

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres. Diese Regelung ist im Jahr 2015 durch Satzungsänderung eingeführt worden. Das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. In den Jahren 2013 und 2014 entsprach das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.

8.1. Ausgewählte Finanzinformationen der Gewinn- und Verlustrechnungen

in TEUR	Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2015 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2014 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2013 (geprüft)
Gesamt Umsatzerlöse	4.080,2	**601,5**	**612,0**
Umsatzerlöse aus Vermietung	4.080,2	601,5	612,0
Aufwendungen aus Vermietung	-537,8	-303,4	-370,0
Mietergebnis	**3.542,3**	**298,1**	**242,0**
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	23,5	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-1,8	273,8	-426,7
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	-261,7	0,0	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	**-263,4**	**273,8**	**-426,7**
Rohergebnis	**3.278,9**	**595,3**	**-184,7**

Personalaufwand	-25,3	0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-49,1	0,0	-39,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.897,2	-79,2	-49,1
EBIT	**-6.692,7**	**516,1**	**-273,4**
Zinsertrag	0,7	3,7	2,1
Zinsaufwand	-1.340,1	-268,7	-78,4
EBT	**-8.032,1**	**251,1**	**-349,7**
Ertragssteuern	-479,4	-42,6	106,2
Sonstige Steuern	0,0	-2,9	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Jahresergebnis	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes[1)] Ergebnis je Aktie	-77,27	3,85 [1)]	0,0
Verwässertes[1)] Ergebnis je Aktie	-34,32	3,85 [1)]	0,0

[1)] Das unverwässerte Ergebnis berücksichtigt nur bereits gezeichnete Aktien, das verwässerte Ergebnis auch die Rechte Dritter auf künftige Aktien, etwa in Folge von Wandelschuldverschreibungen oder Optionen. Im Jahr 2014 sind beide Werte identisch, da es zu diesem Zeitpunkt noch keine Rechte Dritter gab.

8.2. Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen

Aktiva

in TEUR	30. Sep 2015 (geprüft)	31. Dez 2014 (geprüft)	31. Dez 2013 (geprüft)
Langfristige Vermögenswerte	**84.711,4**	**5.296,4**	**3.790,0**
Renditeliegenschaften	83.150,6	4.460,0	3.790,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.511,3	808,4	0,0
Aktive Latente Steuern	49,5	28,1	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	**6.978,9**	**223,9**	**192,5**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162,2	12,4	32,8
Ertragssteuererstattungsansprüche	161,5	10,9	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	2.307,3	92,3	154,7
Liquide Mittel	4.347,9	108,2	5,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**160,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME AKTIVA	**91.850,3**	**5.520,3**	**3.982,5**

Passiva

in TEUR	30. Sep 2015 (geprüft)	31. Dez 2014 (geprüft)	31. Dez 2013 (geprüft)
Summe Eigenkapital	**22.725,3**	**2.567,8**	**1.139,4**
Gezeichnetes Kapital	110,2	53,4	25,0
Kapitalrücklage	29.806,7	1.194,5	0,0
Andere Rücklage	855,7	855,7	855,7
Bilanzgewinn	-8.047,2	464,3	258,8
Langfristige Verbindlichkeiten	**42.135,2**	**2.636,1**	**308,3**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.360,2	2.217,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34.520,8	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	3,5	2,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.529,6	4,0	2,3
Passive Latente Steuern	1.721,1	413,0	306,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**26.989,9**	**316,3**	**2.534,8**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.439,0	214,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.354,1	3,9	2.453,1
Sonstige Rückstellungen	1.036,3	80,9	32,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194,2	0,0	1,6
Ertragssteuerschulden	0,0	0,0	34,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.966,4	17,4	14,1
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung geh. Vermögenswerten	**0,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME PASSIVA	**91.850,3**	**5.520,3**	**3.982,5**

8.3. Ausgewählte Finanzinformationen der Kapitalflussrechnungen

in TEUR		Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2015 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2014 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2013 (geprüft)
	Jahresergebnis	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.339,4	265,0	76,3
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	49,1	-23,5	39,5
-/+	Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	263,4	-273,8	426,7
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	257,2	50,9	32,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	3,8	-36,3	-9,6
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	475,5	78,9	-96,6
+	Erhaltene Ertragssteuern	0,0	0,0	14,1
-	Gezahlte Ertragssteuern	-11,9	-8,5	-4,4
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.874,3	39,3	-54,9
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	182,9	3,4	0,3
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	9.150,9	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		1.324,6	**300,9**	**179,9**
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-62.421,7	-1.204,6	-256,7
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	67,0	20,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-573,9	0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	0,7	3,7	2,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-62.994,9**	**-1.133,9**	**-234,6**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	56,8	22,9	0,0
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	26.818,7	600,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	37.000,0	0,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen	-115,0	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.500,0	2.778,5	284,4
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-179,6	-2.160,2	-169,1
-	Gezahlte Zinsen	-923,4	-305,1	-59,9

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**65.157,3**	**936,1**	**55,4**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	3.487,0	103,1	0,6
Verschmelzungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	752,7	0,0	0,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	108,2	5,1	4,4
Liquide Mittel am Ende der Periode	**4.347,9**	**108,2**	**5,1**

9. PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN

9.1. Erwerb der Resolution Luxville S.à r.l. und anschließende Verschmelzung

Mit Vertrag vom 22. Juli 2015 hat die Deutsche Konsum einen Anteilskauf-und Abtretungsvertrag über 466 von 500 Anteilen (entspricht 93,2%) an der Resolution Luxville S.à r.l., Luxemburg, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg („**Resolution Luxville**"), zum Kaufpreis von TEUR 4.557,9 geschlossen. Die Resolution Luxville war eine Objektgesellschaft, in deren Besitz eine Gewerbeimmobilie stand. Die Immobilie war durch einen Bankkredit und durch Gesellschafterdarlehen der bisherigen Gesellschafter refinanziert.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Verschmelzung wurde am 14. Oktober 2015 im Handelsregister der Deutschen Konsum eingetragen und ist damit wirksam geworden. Als Folge hieraus sind das gesamte Vermögen und die gesamten Verbindlichkeiten der Resolution Luxville auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Inhaber der verbleibenden 34 Anteile des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben eine entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Anteil der Resolution Luxville erhalten. Hieraus ergibt sich eine Barabfindung in Höhe von TEUR 332,5. Der Gesamtpreis für 100% der Anteile belief sich damit auf TEUR 4.890,4.

Die Abbildung der Verschmelzung erfolgte im Abschluss der Deutschen Konsum nach IFRS für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 (der „**Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015**") mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. September 2015. Diese Behandlung beruht auf der Beurteilung des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums nach IFRS. In Ermangelung eigener spezieller Regelungen nach IFRS erfolgte die Beurteilung des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums in analoger Anwendung der Grundsätze des IDW RS HFA 42 „Auswirkungen einer Verschmelzung auf den handelsrechtlichen Jahresabschluss" im Rahmen der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS. Danach kann eine Verschmelzung in der Bilanz des übernehmenden Rechtsträgers, die einen Stichtag vor dem zivilrechtlichen Wirksamwerden der Verschmelzung hat, berücksichtigt werden, wenn zum Stichtag bereits das wirtschaftliche Eigentum auf den übernehmenden Rechtsträger übergegangen ist. Dies setzt voraus, dass (i) der Verschmelzungsvertrag am Stichtag formwirksam abgeschlossen worden ist und sämtliche Zustimmungserklärungen der Anteilsinhaber in der gesetzlich erforderlichen Form erteilt wurden, (ii) der im Verschmelzungsvertrag bestimmte Verschmelzungsstichtag vor dem Abschlussstichtag liegt oder mit diesem zusammenfällt, (iii) die Verschmelzung bis zur Beendigung der Aufstellung des Jahresabschlusses in das Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers eingetragen worden ist oder mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die Eintragung erfolgen wird, und (iv) es faktisch oder durch eine entsprechende Regelung im Verschmelzungsvertrag si-

chergestellt ist, dass der übertragende Rechtsträger nur im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsgangs oder mit Einwilligung des übernehmenden Rechtsträgers über die Vermögensgegenstände verfügen kann. Sämtliche dieser Voraussetzungen lagen bei Aufstellung des Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015 am 22. Oktober 2015 vor, insbesondere war die Verschmelzung am 14. Oktober 2015 in das Handelsregister der Deutschen Konsum eingetragen worden.

9.2. Grundlagen der Erstellung

Die beschriebene Transaktion führt zu Veränderungen der Aufwendungen und Erträge der Deutschen Konsum. Aus diesem Grund hat die Deutsche Konsum ergänzend zu den historischen Finanzinformationen zum 30. September 2015 Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt. Diese bestehen aus einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 30. September 2015 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Die vorliegende Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 („**Pro-Forma-Finanzinformationen**“) sowie die Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

Die Aufstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgte zum Zwecke der Veröffentlichung in diesem Prospekt im Zusammenhang mit der Börsenzulassung des gesamten Grundkapitals der Deutschen Konsum.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in dem in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogene Immobilienbestand, der eine Gewerbeimmobilie umfasst, im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich insbesondere im Hinblick auf Vermietungsumsatz und Bewirtschaftungskosten ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der Deutschen Konsum wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den entsprechenden historischen Finanzinformationen der Deutschen Konsum aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die oben beschriebene Transaktion bereits am 1. Januar 2015 stattgefunden hätte. Dazu gehen als historische Finanzinformationen in die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen die geprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Deutschen Konsum nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 und die geprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Resolution Luxville nach IFRS für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 ein.

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die Deutsche Konsum im Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015 angewendet hat. Die Immobilienbewertungsergebnisse zum Fair Value zum 30. September 2015 werden für alle Immobilien in den historischen Ausgangszahlen der Deutschen Konsum Grundbesitz AG ausgewiesen.

Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in TEUR angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

9.3. Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen

Nachfolgend werden die Annahmen beschrieben, auf denen die Erstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutschen Konsum für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 basieren:

Die in Abschnitt 9.1 beschriebene Erwerbstransaktion wird hypothetisch auf den 1. Januar 2015 zurückbezogen.

Für die unter anderem zur Refinanzierung des im Rahmen der Transaktion gezahlten Kaufpreises von TEUR 4.890,4 getätigte Emission einer Wandelschuldverschreibung wird unterstellt, dass sie im Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe des Kaufpreises zu gleichen Zinskonditionen hätte abgeschlossen werden können, wie sie für den Zeitraum ab 30. Januar 2015 tatsächlich abgeschlossen wurde. Eine Tilgung der Refinanzierung für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 wird nicht angenommen. Die Mittel für die Zahlung des Kaufpreises standen ab 30. Januar 2015 durch die Begebung der mit 5% p.a. verzinsten Wandelschuldverschreibung zur Verfügung. Zur Schließung der Finanzierungslücke in Höhe von TEUR 4.890,4 wird für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 eine Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe der für den genannten Zeitraum begebenen Wandelschuldverschreibung auf Ebene der Deutschen Konsum angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe von TEUR 19,7.

Auf Basis der oben genannten Annahmen für die Transaktion und der Abbildung der Verschmelzung auf den 1. Januar 2015 ergibt sich auf Basis des verrechneten Eigenkapitals der Gesellschaft mit dem Kaufpreis zum 1. Januar 2015 ein im Vergleich zum 30. September in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasster abweichender Verschmelzungseffekt von TEUR 40,5. Der Verschmelzungseffekt zum 30. September 2015 ist im Ergebnis zum 30. September 2015 der Deutschen Konsum Grundbesitz AG bereits enthalten. Die Abweichung resultiert aus dem auf die Resolution Luxville für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 zu erfassenden Ergebnisses, welches Bestandteil des zu verrechnenden Eigenkapitals zum 30. September 2015 ist.

Sämtliche Pro-Forma-Anpassungen haben einen dauerhaften Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage.

9.4. Erläuterungen der Pro-Forma-Ertragslage

Im Folgenden werden die Einflüsse, die sich aus dem Erwerb der Resolution Luxville auf das Pro-Forma-Ergebnis ergeben hätte, wenn die sich künftig ergebende Gesamtstruktur schon ab dem 1. Januar 2015 bestanden hätte. Es handelt sich um eine hypothetische Betrachtung und stellt daher nicht die tatsächliche Ertragslage der Deutschen Konsum dar.

Auszug aus der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015.

	Ausgangszahlen Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV
in TEUR	Deutsche Konsum AG 01.01.- 30.09.2015	Resolution Luxville S.á.r.l. 01.01.- 30.09.2015	Summen-spalte 01.01.- 30.09.2015		Deutsche Konsum AG 01.01.- 30.09.2015
Gesamte Umsatzerlöse	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Umsatzerlöse aus Vermietung	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Aufwendungen aus Vermietung	-537,8	-405,6	-943,4		-943,4
Mietergebnis	3.542,3	783,3	4.325,7		4.325,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0		0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-1,8	0,0	-1,8		-1,8
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	-261,7	0,0	-261,7		-261,7
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-263,4	0,0	-263,4		-263,4
Rohergebnis	3.278,9	783,3	4.062,2		4.062,2
Personalaufwand	-25,3	0,0	-25,3		-25,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-49,1	-255,5	-304,6		-304,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.897,2	-37,4	-9.934,7	-40,5	-9.975,1
EBIT	-6.692,7	490,4	-6.202,3		-6.242,8
Zinsertrag	0,7	0,0	0,7		0,7
Zinsaufwand	-1.340,1	-448,9	-1.789,0	-19,7	-1.808,7
EBT	-8.032,1	41,6	-7.990,6		-8.050,7
Ertragssteuern	-479,4	-1,1	-480,4		-480,4
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0		0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,0	0,0	0,0		0,0
Jahresergebnis	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2

Der Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Annahme gehabt hätte, dass die Resolution Luxville bereits ab dem 1. Januar 2015 zu der Deutschen Konsum gehörte.

9.4.1. Ausgangszahlen

Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen der Annahme, dass die Resolution Luxville bereits ab dem 1. Januar 2015 zu der Deutschen Konsum gehörte, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung des Rumpfgeschäftsjahresabschlusses 2015 nicht separat in diesen Positionen enthalten und werden in der oben stehenden Tabelle in der Spalte Ausgangszahlen Resolution Luxville ausgewiesen.

Die zusätzlichen Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 1.188,9 resultieren aus der Vermietung der Gewerbeimmobilie der Resolution Luxville im Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 405,6 gegenüber. Des Weiteren sind Wertminderungen der Forderungen von TEUR -255,5, sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 37,4, Zinsaufwand in Höhe von TEUR 448,9 und Ertragsteuern in Höhe von TEUR 1,1 entstanden.

9.4.2. Pro-Forma-Anpassungen

Die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen der Annahme, dass die Resolution Luxville bereits ab dem 1. Januar 2015 zu der Deutschen Konsum gehörte, sind in der oben stehenden Tabelle in der Spalte Pro-Forma-Anpassungen ausgewiesen:

- Die Rückbeziehung der Verschmelzung der Resolution Luxville auf den 1. Januar 2015 führt zu einem abweichenden Verschmelzungseffekt von TEUR -40,5. Da die Verschmelzung zum Stichtag 30. September 2015 erfolgte, waren das Vermögen und die Verbindlichkeiten der Resolution Luxville nach IFRS im Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015 bereits enthalten. Die Abweichung resultiert aus dem Ergebnis der Resolution Luxville für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015, welches Bestandteil des zu verrechnenden Eigenkapitals zum 30. September 2015 ist.

- Zur Refinanzierung des Erwerbs der Resolution Luxville im Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 19,7 berücksichtigt.

10. MARKTUMFELD IN DEUTSCHLAND

10.1. Einleitung

Das Marktumfeld der Deutschen Konsum wird von einer Vielzahl demografischer, ökonomischer und politischer Faktoren beeinflusst. Die Gesellschaft ist auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung sowie den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland spezialisiert. Das Portfolio der Gesellschaft enthält zum Datum des Prospektes Immobilien in den Bundesländern Schleswig-Holstein, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern (vgl. auch den Abschnitt *"11.5.4 Geschäftstätigkeit – Portfolio der Deutschen Konsum"*).

10.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

10.2.1. Deutschland insgesamt

Deutschland besitzt die größte Volkswirtschaft in der Europäischen Union mit einem Bruttoinlandsprodukt (**„BIP"**) von EUR 2.915,65 Mrd. im Jahre 2014 (Quelle: *https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/VGR/Inlandsprodukt/Tabellen/Gesamtwirtschaft.html*) und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt in der Eurozone. Zudem hat sich die deutsche Wirtschaft im Vergleich zu anderen Ländern in Zeiten der Finanzkrise äußerst stabil und krisensicher gezeigt. In der Zeit von 2010 bis 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland jährlich um durchschnittlich 2,02% an (Quelle: „*Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung*", veröffentlicht am 25. August 2015 vom Statistischen Bundesamt, S. 3, abrufbar unter http://de.statista.com/statistik/daten/studie/1251/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-seit-dem-jahr-1991/), verglichen mit 1,01% in Frankreich (Quelle: http://de.statista.com/statistik/daten/studie/14536/umfrage/wachstum-des-bruttoinlandsprodukts-in-frankreich/) und 0,94% für die gesamte europäische Union (Quelle: http://de.statista.com/statistik/daten/studie/156282/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-bip-in-der-eu-und-der-eurozone/). Trotz des überdurchschnittlichen Wachstums in der Vergangenheit und eines sehr hohen Produktivitätsniveaus wird auch im Zeitraum von 2010 bis 2020 ein konstantes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland, mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 1,6% gegenüber dem Vorjahr, erwartet (Quelle: „*Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland*", veröffentlicht im Oktober 2013 von Hamburgisches WeltWirtschaftsInstitut (HWWI), S. 21).

Die starke wirtschaftliche Situation Deutschlands spiegelt sich auch in der niedrigen Arbeitslosenquote von 6,7% im Jahre 2014 wieder (Quelle: "*Arbeitsmarkt in Zahlen, Monats-/Jahreszahlen - Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Februar 2015*" veröffentlich am 24. Januar 2015 von der Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Tabelle 2.1.1) und liegt im Vergleich zu Frankreich mit 10,3% und der europäischen Union mit 10,8%, deutlich unter dem Durchschnitt (Stand Dezember 2013, Quelle: „*European Economic Forecast - Winter 2015*", veröffentlicht 2015 von der Europäischen Kommission, S. 1 Tabelle 1).

10.2.2. Ostdeutschland

Diese solide und prosperierende Konjunktur der Bundesrepublik ist auch in den neuen Bundesländern deutlich spürbar. Als Indikator hierfür lässt sich die Aufwärtskorrektur der Wachstumsprognose des Ifo-Instituts für das Ostdeutsche Bruttoinlandsprodukt im Juli 2015 heranziehen. Statt eines Wachstums des Bruttoinlandsproduktes von 1,6% wird jetzt mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,8% im Jahr 2015 gerechnet. Auch für die kommenden Jahre liegen die Prognosen in diesem Bereich und verlaufen somit, wie auch in den vergangenen Jahren, stets parallel zu denen des Gesamtdeutschen Raums. Als einer der Haupttreiber für diese positive wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland konnte im Rahmen der Ifo-Studie der private Konsum identifiziert werden. Zudem führte das Ifo-Institut als weitere Gründe für die anhaltende Expansion eine gute Lage am Arbeitsmarkt, niedrige Kraftstoff- und Heizölpreise sowie niedrige Zinsen und steigende Investitionen der Unternehmen an (Quelle: „*Konjunkturprognose für Ostdeutschland und Sachsen 2015/2016: Anhaltende Expansion der ostdeutschen Wirtschaft"* veröffentlicht Juli 2015 vom Ifo-Institut, Dresden, S. 12-14).

Grundsätzlich kann die Verbesserung der gesamten wirtschaftlichen Situation im Osten Deutschlands nach der Wiedervereinigung unter anderem auf den grundlegenden und umfassenden Wieder- und Neuaufbau von Infrastruktur zurückgeführt werden. Außerdem zog es aufgrund der niedrigen Löhne und der staatlichen Förderung mehrere sogenannte Blue-Chip-Unternehmen (z.B. BMW und Volkswagen) und kleinere Unternehmen nach Ostdeutschland.

Eine zentrale Herausforderung des Ostens war es, den kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerungszahlen in vielen Gebieten einzudämmen. Seit der Wiedervereinigung Deutschlands sank die Einwohnerzahl in Ostdeutschland um 11,4%, was einem Verlust von mehr als 2 Millionen Einwohnern entspricht. Erst im Jahr 2012 kam die Bevölkerungsverschiebung von Ost- nach Westdeutschland zum Stillstand. Jedoch soll die Bevölkerung in Ostdeutschland bis 2030 um weitere 11,7%, d.h. ca. 1,9 Millionen Einwohner sinken (Quelle: „*Bevölkerungsentwicklung 2013: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel*", veröffentlicht im April 2013 vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, S. 44).

10.2.3. Industrielle Entwicklung

Die Umsätze des produzierenden Gewerbes in Deutschland konnten zwischen Dezember 2013 und 2014 ein stetig positives Wachstum verzeichnen (Quelle: „*Produzierendes Gewerbe - Indizes der Produktion und der Arbeitsproduktivität im Produzierenden Gewerbe, Dezember 2014*", veröffentlicht am 6. Februar 2015 vom statistischen Bundesamt, S. 16). Die Industrie in Deutschland profitiert von der schrittweisen ökonomischen Erholung in Westeuropa. Dies wird durch eine gute Auftragslage verdeutlicht. Allgemein war der Auftragseingang im Juni 2015 um 7,2% höher als im Vorjahr (Quelle: „*Entwicklung der Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe und Produktionsentwicklung im Produzierenden Gewerbe", Juni 2015"*, veröffentlicht am 6. August 2015 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie). Die Prognosen für die Industrieproduktion werden von verschiedenen Stimmungsindikatoren unterstützt. Laut dem Center for Economic Studies (CESifo Gruppe) sind die Wirtschafts-, Export- und Produktionserwartungen der Unternehmen zur

Zeit sehr positiv und stabil und werden es auch in näherer Zukunft bleiben. Jedoch führen geopolitische Faktoren sowie politische Unruhen im Osten der Ukraine und wirtschaftliche Sanktionen Russlands zu starken Schwankungen (Quelle: „*Eurozone Economic Outlook*“, veröffentlicht im Juli 2015 vom ifo Institut, Insee und Istat).

10.2.4. Arbeitsmarkt

Während 2013 die Arbeitslosenquote im Osten Deutschlands mit 10,3% deutlich höher ist als die im Westen Deutschlands mit 6,0%, konnte man ein deutliches Wachstum am Arbeitsmarkt in Ostdeutschland feststellen. Im Zeitraum von 2009 bis 2014 sank die Arbeitslosenquote in Berlin und fünf weiteren Bundesländern im östlichen Teil Deutschlands zwischen 13% und 9,8%, je nach Bundesland. Zudem haben Bundesländer wie Sachsen, mit einer Arbeitslosenquote von 8,4%, und Thüringen, mit einer Quote von 7,4%, das Niveau des Westens erreicht (Quelle: „*Arbeitsmarkt in Zahlen, Monats-/Jahreszahlen - Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Februar 2015*“, veröffentlicht am 24. Februar 2015 von der Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Tabelle 2.1.1). Der Rückgang der Arbeitslosenquote wird verdeutlicht durch den Gesamtanstieg der Kaufkraft im Osten, die sogar die Wachstumsrate im Westen Deutschlands übertroffen hat (Quelle: „*Konjunkturprognose für Ostdeutschland und Sachsen 2015/2016: Anhaltende Expansion der ostdeutschen Wirtschaft*“ veröffentlicht Juli 2015 vom Ifo-Institut, Dresden, S. 15).

10.2.5. Inflation

Trotz der positiven Arbeitsmarktsituation in Deutschland hat sich die Inflation deutlich verlangsamt. Die Inflationsrate sank von 2% im Jahre 2012 auf 1,5% im Jahr 2013 und dann auf 0,9% im Jahr 2014 (Quelle: „*Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Lange Reihen ab 1948, Januar 2015*“ veröffentlicht am 12. Februar 2015 vom Statistischen Bundesamt, S. 22). Dieser Abwärtstrend der Inflationsrate wurde hauptsächlich durch den nachfragebezogenen Rückgang der globalen Rohstoffpreise verursacht (Energie und Nahrungsmittel). Die Erwartungen hinsichtlich einer Erholung der Weltwirtschaft, einer Abwertung des Euros und der Einführung eines Mindestlohns in Deutschland führt die Markteilnehmer zur Annahme, dass die Inflation ihren Tiefpunkt erreicht.

10.2.6. Finanzmärkte

Die Europäische Zentralbank („**EZB**“) entschied sich durch umfangreiche Maßnahmen, die Situation an den Finanzmärkten der Eurozone zu erleichtern. Der Refinanzierungszinssatz (Leitzins) der EZB wurde zuletzt am 10. September 2014 auf 0,05% und der Einlagezinssatz der EZB auf -0,2% gesenkt. Der Einlagezinssatz hat seit dem 11. Juni 2014 erstmals ein negatives Niveau. Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB haben zu verbesserten Refinanzierungsbedingungen der Banken geführt, und die Renditen unbesicherter Bankschuldverschreibungen fielen im Schlussquartal 2014 weiter auf historische Tiefstände. Dies wirkt allmählich auf die Zinssätze für Bankkredite an private Haushalte und nicht finanzielle Kapitalgesellschaften durch, die im dritten und im letzten Jahresviertel 2014 deutlich zurückgingen. Die Verringerung der Refinanzierungskosten und Kreditzinsen der Banken in der zweiten Jahreshälfte (Quelle: *„Wirtschaftsbericht der Europäischen Zentralbank – Ausgabe 2/2015“*, veröffentlicht am 19. März 2015, S. 32) und ein Kaufprogramm von Un-

ternehmensanleihen haben mittelfristig den Zugang zu ausreichender Liquidität gesichert und werden die Kreditvergabe weiter anregen.

Deutschland ist mit Luxemburg das einzige Land in der Eurozone, das im Jahr 2014 ohne Haushaltsdefizit auskam (Quelle: Eurostat-Statistik, veröffentlicht durch das Statistische Amt der Europäischen Union, abrufbar unter: http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=teina200). Dieses Ergebnis soll sich auch im Jahr 2015 wiederholen.

10.3. Immobilienmarkt

10.3.1. Überblick

Im Gegensatz zu anderen europäischen Staaten ist Deutschland sowohl durch eine bundesstaatliche als auch durch eine polyzentrische Struktur gekennzeichnet. Deutschland verfügt über eine aufgeteilte Marktstruktur mit einer Vielzahl von Teilmärkten. Es gibt keine dominierende Metropole wie London in Großbritannien oder Paris in Frankreich. Stattdessen gibt es viele Städte mit wirtschaftlicher Bedeutung, was sich in der Bevölkerungsverteilung Deutschlands widerspiegelt.

Durch seine polyzentrische Struktur ist der deutsche Markt fragmentiert und heterogen, mit wesentlichen regionalen Unterschieden. Auch wenn die Bevölkerungszahl Deutschlands in näherer Zukunft voraussichtlich sinken wird, ist es schwierig Prognosen im Einzelnen zu treffen, da es unterschiedliche Dynamiken in den jeweiligen Regionen gibt. Laut Prognose des statistischen Bundesamtes, wird jedes Bundesland unterschiedlich durch den geografischen Wandel beeinflusst werden. Die Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen werden aufgrund des anhaltenden Urbanisierungsprozesses voraussichtlich schwächer durch den Bevölkerungsrückgang betroffen werden. Auch in den südlichen Bundesländern, die über ein starkes wirtschaftliches Umfeld verfügen, wird ein nur mäßiger Rückgang der Bevölkerung erwartet. Der Osten Deutschlands wird voraussichtlich am meisten von dem demografischen Wandel betroffen sein, jedoch wird es regionale und subregionale Unterschiede geben (Quelle: „*Bevölkerungsentwicklung 2013: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel*“, veröffentlicht im April 2013 vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, S. 44).

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt herrscht zurzeit eine sehr hohe Nachfrage mit einem Investitionsvolumen von knapp EUR 39,8 Mrd. im Jahr 2014. Dies entspricht einer Steigerung von 29% gegenüber dem Vorjahr (Quelle: „*Investment Market Overview*“, veröffentlicht im Januar 2015 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 2).

10.3.2. Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien

Die Deutsche Konsum ist auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung erwirtschaftete der gesamte Einzelhandel in Deutschland (inklusive Versandhandel) 2014 einen Umsatz von EUR 455,5 Mrd. Das Wachstum von rund 0,5% im Vergleich zu 2013 blieb hinter den Vorjahreserwartungen (prognostizierte 1,2%) zurück. Demgegenüber verzeichnete der stationäre Einzelhandel im gleichen

Zeitraum einen leichten Umsatzrückgang von ca. 0,2% auf EUR 408 Mrd. (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S.12).

Deutschland besitzt mit einem Gesamtbestand von 122,1 Millionen m² Einzelhandelsfläche den viertgrößten Flächenbestand pro Kopf in Europa (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S.14). Die Ausgaben der Verbraucher für Lebensmittel stiegen von EUR 174 Mrd. im Jahr 2001, auf EUR 202 Mrd. im Jahr 2014 (Quelle: *„Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen: Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen"*; Statistisches Bundesamt; Stand August 2015, S.109). Die steigenden Konsumausgaben der deutschen Privathaushalte führten allerdings nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Gesamtfläche, die vom Einzelhandel im Jahr 2014 belegt wurde (Quelle: „*Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S.12). Für den Vermietungsmarkt liegen die Zahlen des ersten Halbjahres 2015 mit 1.410 Vermietungen rund 4,7% über dem 5-Jahres-Schnitt aller seit Mitte 2010 erfassten Halbjahre, dieser lag bei 1.347 Vermietungen. Da die Vermietungsleistung im zweiten Halbjahr tendenziell etwas höher ist, kann für das gesamte Jahr 2015 auf Basis der registrierten Transaktionen von rund 2.850 Vermietungen ausgegangen werden (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S.82).

Im Jahr 2014 wurden 9% des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland im Bereich Kleidung und Heimtextilien umgesetzt. Nur im Nahrungsmittelsektor konnte mit einem Anteil von 37% mehr Umsatz erzielt werden. 2012 war Deutschland mit dem Verkauf von Kleidung und Heimtextilien im Wert von EUR 59,3 Mrd. der viertgrößte Kleidungsmarkt der Welt und der größte in Europa (Quelle: „*Understanding Retail Destinations, Germany 2014*", veröffentlicht von CBRE GmbH, S. 14-16). Die Einzelhandelsimmobilien im Bereich Lebensmittel werden in folgende Kategorien unterteilt: SB-Warenhäuser (Verkaufsfläche von mind. 5.000 m²), große Supermärkte (Verkaufsfläche von 2.500 m² bis 5.000 m²), Verbrauchermärkte/Supermärkte (Verkaufsfläche von 1.500m² bis 2.500m²), Discounter (Verkaufsfläche von weniger als 1.500 m²) und andere Lebensmittelläden. Der Lebensmitteleinzelhandel bekommt jedoch zunehmend Konkurrenz durch Lebensmittelshops aus dem Internet (Quelle: „*Food Retail Properties in Germany 2014 – Market Trends and Investment Opportunities*", veröffentlicht im Juni 2014von Bulwiengesa AG, S. 45). Trotzdem konnte der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland im Jahr 2014 um 1,2% im Vergleich zum Vorjahr wachsen. Mit einem Umsatz von rund EUR 221 Mrd. im Geschäftsjahr 2014 nur für Lebensmittel und Drogerieartikel stieg der Anteil dieser Produktgruppe an der gesamten Einzelhandelskaufkraft damit leicht auf 48,5%. Im Jahr 2013 belief sich der Anteil dieser Produktgruppe noch auf 48,2%. Real, also preisbereinigt, konnte der Lebensmittelhandel ein Umsatzplus von 0,8% im Jahr 2014 verzeichnen (Quelle: „Retail Real Estate Report Germany 2015/16", veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S.20).

In Ostdeutschland stellen die Lebensmitteldiscounter mit 45,5% der Einzelhandelsfläche die größte Gruppe der Einzelhandelsimmobilien im Bereich Lebensmittel dar, sodass dem Discountersegment in diesem Teil Deutschlands eine wesentlich höhere Bedeutung als im Westen zukommt. Kleinere Supermärkte haben einen Marktanteil von 18,7%, Supermärkte von 7,7%, große Supermärkte

13,1% und SB-Warenhäuser von 15% (Quelle: „*Food Retail Properties in Germany 2014 – Market Trends and Investment Opportunities*“, veröffentlicht im Juni 2014 von Bulwiengesa AG, S. 33).

Die Einzelhandelsmieten im Lebensmittelsegment stiegen von EUR 9,40 pro m² zwischen 2000 und 2004 auf EUR 10,60 pro m² im Zeitraum von 2009 bis 2014 (Quelle: „*Food Retail Properties in Germany 2014 – Market Trends and Investment Opportunities*“, veröffentlicht im Juni 2014 von Bulwiengesa AG, S. 15).

10.3.3. Investmentmarkt

Im Jahr 2014 stieg das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um knapp 30% auf EUR 39,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 30,7 Mrd.). Im Gegenzug dazu sank das Transaktionsvolumen der Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr von 46 auf 44% aller Immobilientransaktionen in Deutschland. Der Anteil von Einzelhandelsimmobilien am Gesamttransaktionsvolumen sank von 27 auf 22%. Mit einem Anteil von rund EUR 11 Mrd. waren Asset- und Fondmanager sowie Spezialfonds an einem Drittel des Gesamtvolumens beteiligt. Im Jahr 2014 investierten ausländische Investoren nur halb so viel wie im Vorjahr, in dem sie für 30% der Gesamtinvestitionen verantwortlich waren (Quelle: „*Investment Market Overview*“, veröffentlicht im Januar 2015 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 2, 5). Fachmärkte und Fachmarktzentren stellen mit einer Spitzenrendite von 6,5% und einem Investitionsvolumen von EUR 3,68 Mrd. im Jahr 2014 den dominierenden Sektor im Einzelhandel dar (Quelle: „*Germany Retail Investment - CBRE Marketview - Q2 2015*“; veröffentlicht von CBRE GmbH, S. 2). Die Anfangsrenditen für Einzelhandelsimmobilien sind im Osten Deutschlands in der Regel höher, als im Westen. Die höchsten Renditen werden in Immobilien in mittleren und kleineren Städten in Ostdeutschland erzielt (Quelle: „*Food Retail Properties in Germany 2014 – Market Trends and Investment Opportunities*“, veröffentlicht im Juni 2014 von Bulwiengesa AG, S. 17).

10.3.4. Konjunkturaussichten

Aus Sicht der Gesellschaft wird die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben hat, voraussichtlich weiterhin steigen.

11. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

11.1. Überblick

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Die Gesellschaft strebt an, mit Wirkung zum 1. Januar 2015 den Status als REIT zu erlangen. Die insoweit getroffenen Maßnahmen und der Stand der übrigen Vorbereitungen, um diesen Status zu erlangen, sind nachfolgend im Abschnitt *„12.7 Allgemeine Informationen über die Gesellschaft – Erlangung des REIT-Status"* erläutert.

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen von Grundbesitz mit moderatem Investitionsvolumen, laufende Investitionen in das vorhandene Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Portfolio Management ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren. Dies soll mit einem möglichst ausgeglichenen und gut diversifiziertem Immobilienportfolio und – soweit möglich – ausschließlich in Deutschland geschehen. Die Zielobjekte der Gesellschaft liegen primär in regionalen und mittleren Zentren und weniger in großen Ballungsräumen.

Die Deutsche Konsum verfügt aufgrund des Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen über enge und teilweise langjährige Beziehungen zu potentiellen Verkäufern derartiger Liegenschaften. Meist werden diese Objekte nicht durch öffentliche Auktionen verkauft, sondern werden nur einem kleinen Publikum oder sogar exklusiv angeboten. Auch wenn die Gesellschaft nicht erstrangig plant, auf große Einzelprojekte in Ballungszentren zu bieten, ist dies, entsprechende Rendite- und Wertsteigerungspotenziale vorausgesetzt, im Falle sich ergebender Möglichkeiten nicht ausgeschlossen. In geringerem Umfang wird die Gesellschaft auch eigene Projektentwicklungen, um Wertsteigerungspotentiale auch durch bauliche Maßnahmen und Erweiterungen voll ausschöpfen zu können, durchführen.

Die Gesellschaft bedient sich eines aktiven Asset- und Property Managements. Die strategische Verwaltung der Immobilien wird überwiegend intern ausgeführt. Hierbei fokussiert sich die Gesellschaft auf die leistungsorientierte Verwaltung des Portfolios, einschließlich Ankauf und Modernisierung der Immobilien. Dies erlaubt es der Gesellschaft, Wertsteigerungspotentiale frühzeitig zu erkennen und zu realisieren. Nicht-strategische, operative Funktionen, wie die Objektverwaltung, werden an professionelle externe Serviceanbieter ausgelagert.

Zum Datum des Prospekts umfasst das Portfolio 19 Liegenschaften in 18 deutschen Städten. 7 Liegenschaften befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern, 4 Liegenschaften in Sachsen, 5 Liegenschaften in Sachsen-Anhalt und jeweils eine Liegenschaft in Brandenburg, Thüringen und Schleswig-Holstein. Die Gesamtmietfläche für dieses Portfolio beträgt 126.131 m². Die aktuelle Leerstandsrate liegt bei etwa 13% der gesamten vermietbaren Fläche.

Die Gesellschaft hat Kaufverträge über vier weitere Liegenschaften abgeschlossen, für die das wirtschaftliche Eigentum voraussichtlich zum 1. Dezember 2015 übergehen wird. Das wirtschaftliche Eigentum für eine weitere Liegenschaft, für die die Gesellschaft bereits im Juni 2015 einen

Kaufvertrag abgeschlossen hat, wird voraussichtlich zum 31. Dezember 2015 auf die Gesellschaft übergehen.

Die Deutsche Konsum erzielte in dem am 30. September 2015 endenden Rumpfgeschäftsjahr Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 4.080,2 (im Geschäftsjahr 2014: TEUR 601,5; im Geschäftsjahr 2013: TEUR 612,0) und ein EBIT von TEUR -6.692,7 (im Geschäftsjahr 2014: TEUR 516,1; im Geschäftsjahr 2013: TEUR -273,4).

11.2. Wettbewerb

Im internationalen Vergleich ist der deutsche Immobilienmarkt auch weiterhin durch, in Relation zu den Investitionskosten, höhere Mieteinkünfte und investitionsfreundliche Marktstrukturen gekennzeichnet (Quelle: *„Stark steigende Immobilienpreise in Deutschland aber keine gesamtwirtschaftlich riskante Spekulationsblase"*, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung; November 2014, S. 1231-1235). Diese Eigenschaften sorgen für ein stetig wachsendes Interesse bei einer großen Anzahl von Investoren und Vermietern – ausländische Investoren und Vermieter miteingeschlossen; folglich begegnet die Deutsche Konsum sowohl bei dem Erwerb, dem Verkauf sowie der Vermietung von Liegenschaften einem intensiven Wettbewerb (Quelle:*„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 53)..

11.2.1. Investment-/Ankaufswettbewerb

Die Zusammensetzung des Wettbewerbs beim Erwerb von Einzelhandelsimmobilien wird hauptsächlich von der Höhe der Investition und den Eigenschaften der Immobilie bestimmt. Die Wettbewerbsintensität variiert aufgrund verschiedener Strategien der Marktteilnehmer, welche u.a. in Abhängigkeit zur Lage des Objekts und seinem Investitionsvolumen stehen, stark. Grundsätzlich gilt aber, dass die Markteintrittsbarrieren im Immobilen-Investment-Markt niedrig sind. Nach Einschätzung der Gesellschaft bilden die höchsten Hürden die Verfügbarkeit von Kapital, entsprechende Immobilienexpertise und der Zugang zu Verkaufsangeboten.

Die Deutsche Konsum zielt insbesondere auf die Akquisition von Immobilien mit einem mittleren Investitionsvolumen an unterschiedlichen Standorten mit einem Schwerpunkt in Ostdeutschland ab. An den jeweiligen Standorten bestehen die Ankaufswettbewerber im Wesentlichen aus Asset- und Fondsmanagern, den Initiatoren von offenen- und geschlossenen Immobilienfonds, institutionellen Anlegern wie Versicherungen und Pensionskassen sowie regional spezialisierten institutionellen und privaten Investoren (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 53-55).

Momentan gehören auch große international tätige Immobilieninvestoren (Private Equity Gesellschaften) und börsennotierte Immobiliengesellschaften, REITs eingeschlossen, zu den Wettbewerbern (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 47), wobei diese Investorengruppe den Erwerb von Portfolios bevorzugt (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 49). Hier bietet sich die Möglichkeit einer schnelleren Erfüllung der gesteckten Anlageziele und einer Streuung des Risikos auf mehrere Standorte ohne bessere Ortskenntnisse

vorauszusetzen (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16“*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 49). Die Erfahrungen der Gesellschaft führten sie zu der Einschätzung, dass viele dieser Liegenschaften nicht öffentlich vermarktet, sondern häufig nur einer kleinen Gruppe potentieller Investoren oder sogar exklusiv angeboten werden.

Soweit die Deutsche Konsum die Übernahme von großen Einzelobjekten und/oder Immobilienportfolios in Deutschlands Großstädten zukünftig bezwecken wird, steht sie verstärkt im Wettbewerb zu den zuvor internationalen Finanzinvestoren, börsennotierten Immobiliengesellschaften eingeschlossen REITs, Anbietern von offenen Immobilienfonds und anderen deutschen institutionellen Anlegern (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16“*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 47). Nach Ansicht der Gesellschaft ist bei diesen Immobilientransaktionen, die oft in Form von Auktionen stattfinden, das Maß an Professionalität und Wettbewerb meist größer als bei kleineren Portfolios oder Liegenschaften . Aufgrund der Wettbewerbsintensität und der damit verbunden hohen Preise, beabsichtigt die Deutsche Konsum gegenwärtig nicht den Fokus auf dieses Segment zu verstärken. Der Verzicht auf mögliche Gewinne aus diesem Geschäftsbereich wird aufgrund des zuvor Genannten sowie den nach Auffassung der Gesellschaft überwiegend als schwierig einzustufenden Marktgegebenheiten von der Gesellschaft in Kauf genommen.

Betritt die Deutsche Konsum als Verkäufer den Markt, bestimmt sich ihr Wettbewerb nach ihrer Ansicht vor allem durch das Angebot vergleichbarer Liegenschaften und dem Vorhandensein von potentiellen Käufern im entsprechenden Teilmarkt.

11.2.2. Vermieter Wettbewerb

Ergibt sich im Rahmen des Portfoliomanagements der Bedarf zur Wiedervermietung einer Liegenschaft, konkurriert die Deutsche Konsum nach ihrer Ansicht mit anderen Investoren, die ebenfalls ihre Liegenschaften zur Vermietung anbieten. Zu diesen gehören nach Einschätzung der Gesellschaft sowohl nationale institutionelle Investoren sowie ortsansässige private und institutionelle Investoren. Grundsätzlich ist der Vermietungswettbewerb fein untergliedert. Während in regionalen Geschäftszentren die Wettbewerbssituation momentan als relativ entspannt bezeichnet werden kann, ist der Wettbewerb aufgrund verstärkter Bautätigkeit und den daraus resultierenden Alternativangeboten für Mietinteressenten in den Großstädten sehr intensiv (Quelle*: „Immobilienmarkt Deutschland 2014 / 2015“* veröffentlicht von der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG, S. 8).

11.3. Wettbewerbsvorteile

- *Spezialisiertes Einzelhandelsportfolio:* Die Gesellschaft verfügt nach eigener Einschätzung über ein sehr spezialisiertes Einzelhandelsportfolio und plant, auch zukünftig weiter in diesem Markt zu wachsen. Ziel hierbei ist ein langfristiger Ausbau ausgewählter Standorte und des gesamten Portfolios. Auf diese Weise kann die Gesellschaft nach eigener Einschätzung zunehmend verlässliche und im Falle von Mehrfachvermietungen intensivere Beziehungen zu ihren Mietern aufbauen. Im Vergleich zu den größtenteils kleineren und lediglich regional ansässigen Wettbewerbern, kann die Deutsche Konsum nach ihrer Auf-

fassung zu einem stärkeren und verlässlicheren Partner für seine Einzelhandelsmieter werden. Hiermit verbunden ist nach Ansicht der Gesellschaft vor allem ein deutlich vermindertes Neu- und Wiedervermietungsrisiko. Durch die angestrebten Mehrfachvermietungen an unterschiedlichen Standorten sollen langfristige Partnerschaften mit sog. Schlüsselmietern entstehen. Diese engen wechselseitigen Beziehungen wiederum sollen, nach Ansicht der Gesellschaft, eines der Hauptrisiken von Einzelhandelsimmobilien, den vollständigen Leerstand, mindern.

- *Geringe Zyklizität des Portfolios durch regionale Streuung der Immobilien und einen ausgewogenen und nur geringen Schwankungen unterliegenden Nutzermix:* Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass durch die Verteilung der Liegenschaften auf eine Vielzahl regionaler und mittlerer Zentren und aufgrund des, im Rahmen des Einzelhandels, breit gestreutem Angebotsmix, eine hohe Beständigkeit gegen konjunkturzyklische und regionale Schwankungen oder auch den Ausfall einzelner Mieter gewährleistet werden kann. Auch die Tatsache, dass Mietpreise und somit auch die daraus resultierenden Cash-Flows in ländlichen Regionen weniger volatil sind, trägt nach Einschätzung der Gesellschaft zu geringeren Einnahmenschwankungen bei. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber städtischen Lagen, was zu konstanteren Anfangs- und Folgerenditen beiträgt (Quelle: *„Real Estate Special“,* veröffentlicht von der Deutschen/Hypo, S.15). Durch diese stabilen und wenig schwankenden Einnahmen kann nach Auffassung der Gesellschaft eine hohe Planungssicherheit erreicht werden.

- *Erfahrung und Expertise mit wertsteigernden Projekten:* Aufgrund intensiver und langjähriger Erfahrung und umfangreicher Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes seitens des Managements ist die Deutsche Konsum der Auffassung Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen zu können, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören.

- *Schnelle Entscheidungswege:* Die Gesellschaft ist der Auffassung, durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert treffen zu können; hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

- *Zugang zu Beschaffungskanälen:* Die Gesellschaft ist nach eigener Auffassung gut vernetzt mit Maklern und Banken, die unter anderem auch notleidende Vermögenswerte verkaufen. Dies gilt auch im Hinblick auf den Kontakt zu anderen Investoren, der einen guten Zugang zu potentiellen Verkaufsvorgängen erlaubt.

- *Starke Banken als Partner:* Die Gesellschaft verfügt nach eigener Auffassung über sehr gute Beziehungen zu diversen Banken und Sparkassen, mit denen sie im Bereich (Re-) Finanzierung zusammenarbeitet. Durch die breite Streuung der (potentiellen) Finanzierungspartner im Hinblick auf Größe und regionale Tätigkeit ist die Gesellschaft der Auffassung, eine breite und fundierte Basis der Zusammenarbeit gelegt zu haben.

11.4. Unternehmensstrategie

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen, laufende Investitionen in das Immobilienportfolio und ein strategisches Asset- und Property Management ein stetiges, nachhaltiges und profitorientiertes Ertragswachstum zu generieren. Die Gesellschaft beabsichtigt mit einem Fokus auf regionale Zentren und gute Mikrolagen in ganz Deutschland zu investieren. Nach Auffassung der Gesellschaft hat die Konzentration auf den Markt der mittelgroßen Städte und Regionalzentren den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Regionen weniger volatil als in den Großstädten sind. Außerdem glaubt die Gesellschaft, dass viele dieser Liegenschaften für Großinvestoren weniger ansprechend sind und deswegen vor allem dank ihres Volumens ein attraktives Chancen-Risiko-Profil aufweisen. Mit dieser Strategie beabsichtigt die Gesellschaft langfristig höhere Erträge zu erwirtschaften.

Die Deutsche Konsum beabsichtigt, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungskonditionen (Quelle: *„Retail Real Estate Report Germany 2015/16"*, veröffentlicht von der Hahn Immobilien Beteiligungs AG, S. 56) zu nutzen, um weitere Immobilien-Akquisitionen zu finanzieren. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau soll aktiv zum Aufbau eines ertragsorientierten Gewerbeimmobilienbestandes genutzt werden und das Wachstum der Gesellschaft unterstützen.

Daneben plant die Deutsche Konsum die Finanzmittelausstattung der Gesellschaft bei Bedarf zügig und flexibel durch Kapitalmaßnahmen, die bereits in der Vergangenheit platziert bzw. durchgeführt wurden, zu stärken. Kapitalmaßnahmen ermöglichen es nach Einschätzung der Gesellschaft, neues Kapital schnell und zielgerichtet aufzunehmen und auf aktuelle Marktgegebenheiten schnell und angemessen zu reagieren. Daneben ermöglichen Eigenkapitalmaßnahmen eine Erhöhung der Eigenkapitalquote im Sinne des § 15 REIT-G. Auch wenn die Gesellschaft derzeit noch keine konkreten Pläne verfolgt, strebt sie an, die Eigenkapitalquote durch Eigenkapitalmaßnahmen (und nicht etwa durch andere Maßnahmen) zu erhöhen.

Mit den folgenden Maßnahmen beabsichtigt die Gesellschaft ihre strategischen Ziele zu erreichen.

- *Erwerb weiterer Einzelhandelsimmobilien mit Wertsteigerungspotential:* Sofern sie entsprechende Wertsteigerungspotentiale aufweisen, plant die Gesellschaft weitere Einzelhandels-immobilien zu erwerben. Ferner ist die Gesellschaft der Ansicht, dass sie auf Grundlage der Erfahrung und Expertise ihres Managements, Personals und ihrer Dienstleister in der Lage ist, solche Wertschöpfungspotentiale zu erkennen und die entsprechenden Erwerbstransaktion zeitnah und effizient abzuwickeln.
- *Ausschöpfung von Wertsteigerungspotentialen*: Die Gesellschaft plant, im Portfolio nach ihrer Auffassung vorhandene Wertsteigerungspotentiale durch die Entwicklung, Modernisierung oder Revitalisierung auszuschöpfen. Eine etwaige Modernisierung und/oder Revitalisierung soll zusammen mit regionalen Projektentwicklern, die eine nach Einschätzung der Gesellschaft profunde Kenntnis der lokalen Märkte und enge Verbindungen mit den lokalen Behörden aufweisen, durchgeführt werden. Auf diese Weise kann das Projektentwicklungsrisiko nach Einschätzung der Gesellschaft erheblich reduziert werden. Derzeitig wird dies am Standort Bitterfeld demonstriert.

- *Erweitertes strategisches Portfoliomanagement:* Die Gesellschaft beabsichtigt, durch ein aktives Portfoliomanagement ihr Immobilienportfolio fortlaufend zu vergrößern und zu verbessern. Hierbei wird jedes potentielle Objekt vor dem Erwerb dahingehend geprüft, ob es ein nach Auffassung der Gesellschaft angemessenes Ertrags- und Wachstumspotential aufweist. Dieses Portfoliomanagement stellt nach Einschätzung der Gesellschaft sicher, dass die neuerworbenen Objekte zum Portfolio der Gesellschaft passen, u.a. im Hinblick auf die Risikodiversifizierung, die benötigte Expertise innerhalb bestimmter Regionen oder Segmente und den notwendigen Bautätigkeiten. Um ein nach Einschätzung der Gesellschaft hochwertiges Portfolio zu garantieren, erfordert das aktive Portfoliomanagement ihrer Auffassung nach auch eine fortlaufende Überprüfung der Bestandsobjekte im Hinblick auf ihren Mehrwert im Rahmen des Gesamtportfolios. Sollte ein Objekt nicht mehr zum Rest des Portfolios passen, wird beabsichtigt, dieses im Rahmen des aktiven Managements aus dem Portfolio zu entfernen und zu verkaufen.
- *Erlangung des REIT-Status:* Die Gesellschaft beabsichtigt, von den Steuervorteilen für deutsche REIT-Aktiengesellschaften zu profitieren. Nach Auffassung der Gesellschaft bietet der Rahmen einer REIT-Gesellschaft privaten und institutionellen Investoren ein vergleichsweise attraktives Instrument für ein indirektes Investment in den deutschen Immobilienmarkt. Weiterhin ist die Gesellschaft der Auffassung, dass auf Grund der breiten Risikodiversifizierung, des begrenzten Fremdkapitals und der durch die Börsennotierung erwartungsgemäß hohen Transparenz einer REIT-Gesellschaft diese eine attraktive Investitionsalternative darstellt.
- *Fortführung und weitere Optimierung der vorhandenen effizienten Strukturen:* Nach Einschätzung der Gesellschaft zeichnet sich der tägliche Betrieb und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Allgemeinen durch flache Hierarchien und Effizienz aus. Hierfür vertraut die Gesellschaft auf ihr nach eigener Einschätzung professionelles und erfahrenes Management und greift aus Effizienz-Kostengründen auf externe Ressourcen zurück. Diese konzentrierten Strukturen bieten nach Auffassung der Gesellschaft ein größeres Wertschöpfungspotential, mehr Flexibilität und eine bessere Fixkostenkontrolle. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Effizienz ihrer Strukturen auch bei einem weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit beizubehalten oder weiter zu verbessern.

11.5. Geschäftstätigkeit

11.5.1. Investmentprofil

Die Deutsche Konsum beobachtet laufend den Markt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland nach geeigneten Investitionsobjekten. Hierbei kann es sich um direkte Investments in eine Liegenschaft oder um Beteiligungen oder einer Immobiliengesellschaft handeln (jedes dieser potentiellen Erwerbsziele ein „**Investitionsobjekt**“). Aufgrund des umfangreichen Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen hat die Gesellschaft Zugang zu potentiellen Verkäufern von Investitionsobjekten, die mit dem im Folgenden beschriebenen Investmentprofil übereinstimmen:

11.5.1.1. Branchenspezifischer Fokus

Die Deutsche Konsum wird hauptsächlich in Grundbesitz des Einzelhandelssegments investieren. Einzelhandel versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Handelsgewerbes. Der Einzelhandel ist in den verschiedenen Regionen vertreten (Innenstadt, in Stadtteilzentren, in der Nachbarschaft, „auf dem Lande", in Stadtrandlagen sowie als Einzelgeschäft oder in Einkaufszentren) und geprägt durch seine Betriebstypenvielfalt und regionale Streuung. Je nach Sortiment, Produktvielfalt und Größe, Beratungsqualität und Zielgruppe wird dabei zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die wichtigsten Betriebstypen sind Fachmarkt, Supermarkt, Discountmarkt, Fachmarktzentrum und Einkaufszentrum.

11.5.1.2. Regionaler Fokus

Die Deutsche Konsum beabsichtigt Immobilien in ganz Deutschland zu erwerben und wird sich hierbei primär auf regionale und mittlere Zentren und weniger auf die großen Ballungsräume konzentrieren. Nach Einschätzung der Gesellschaft hat dieses Anforderungsprofil den Vorteil, dass die Immobilienpreise in diesen Regionen weniger volatil sind als in den Ballungszentren und aufgrund niedrigerer Einstandskosten auch höhere Anfangsrenditen ermöglichen.

Außerdem ist der Immobilienmarkt in mittelgroßen Städten und Regionalzentren einerseits hinsichtlich der Größe leichter zu handhaben, andererseits bedrohen weniger große Projektentwicklungen im direkten Umkreis den Erfolg der eigenen Liegenschaft, als dies in den großen Ballungsräumen der Fall wäre. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass die Marktpreise im diesem Zielmarkt stabiler und besser planbar sind. Mit dieser Orientierung lassen sich langfristig höhere Renditen bei zunehmend reduziertem Risiko erzielen. Für Immobilienankäufe kommen alle Bundesländer in Frage.

11.5.1.3. Geplantes Investitionsvolumen

Grundsätzlich soll das Investitionsvolumen einer einzelnen Liegenschaft zwischen EUR 5 bis 10 Mio. betragen, dennoch werden kleinere und größere Objekte nicht kategorisch ausgeschlossen. Nach Schätzungen der Gesellschaft liegt dieses Volumen, insbesondere in den Lagen, in denen die Deutsche Konsum tätig ist, einerseits über dem Anlagevolumen der meisten Privatanleger und andererseits unter dem Betätigungsfeld vieler großer (internationaler) institutioneller Investoren. Auf diese Weise kann das Investitionsrisiko auch besser über eine Vielzahl kleinerer Objekte gestreut werden und die Klumpenrisiken weniger großer Objekte müssen nicht in Kauf genommen werden.

11.5.1.4. Lage

Zielmarkt der Gesellschaft sind zentrale und möglichst überdurchschnittliche Geschäftslagen innerhalb von regionalen und mittleren Zentren. Zu den Eigenschaften dieser Lagen sollten eine bereits etablierte und funktionierende Einkaufsstruktur mit laufenden und eingespielten Einkaufsabläufen sowie auch Versorgungsbetrieben des täglichen Bedarfs gehören.

11.5.1.5. Mieterzusammensetzung

Die Gesellschaft strebt einen funktionellen Branchenmix und eine Kombination aus Ankermietern mit hoher Kreditwürdigkeit und kleineren zahlungskräftigen Filialgeschäften an. Alle abgeschlossenen Mietverträge sollen eine Indexierung enthalten und die Betriebskosten der Immobilie, soweit möglich, auf den Mieter umlegen.

11.5.2. Investmentprozess

Wenn sich die Gelegenheit zum Erwerb eines Investitionsobjekts ergibt, wird das Investitionsobjekt gemäß der nachfolgenden Beschreibung bewertet. Im Falle einer Investition in eine Unternehmensbeteiligung ist ein zweistufiger Prozess vorgesehen: Eine unternehmensrechtliche Bewertung sowie eine Bewertung der jeweiligen Immobilie. Abhängig von den verfügbaren Informationen können einzelne Bewertungsabläufe weniger intensiv durchgeführt werden. Dies gilt vor allem hinsichtlich der Due Diligence Untersuchung in Phase 2.

Der Investitionsprozess der Deutschen Konsum für Investitionsobjekte, die den Ankaufskriterien der Gesellschaft entsprechen, wird in fünf Phasen untergliedert:

Phase 1: Einschätzung des Investitionsobjektes

Der Investitionsprozess beginnt entweder über eigene Kontakte der Deutschen Konsum oder ihrer Geschäftspartner zu potentiellen Verkäufern oder über die Ansprache von Maklern. Informationen zu potentiell in Frage kommenden Objekten werden in einer zentralen Datenbank bei der Deutschen Konsum gesammelt. Später werden als Investitionsobjekte identifizierte Ziele auf einer entsprechenden „work in progress“ Liste vermerkt. Aus dieser Liste wählt die Deutsche Konsum zunächst die interessantesten Objekte aus und bittet die Verkäufer um zusätzliche Informationen, um die Investitionsobjekte bewerten zu können. Bestätigt sich aufgrund der so erhaltenen Informationen, dass das Investitionsobjekt zum Anforderungsprofil passt, werden die Deutsche Konsum und der potentielle Verkäufer einen unverbindlichen Letter of Intent („**LoI**“) als Grundlage für die folgende Due Diligence Untersuchung und die weiteren Verhandlungen unterzeichnen. Grundsätzlich enthält der LoI eine Vertraulichkeitsvereinbarung zwischen den Parteien, eine etwaige Kaufpreissumme und Vereinbarungen zur zeitweisen Exklusivität zwischen beiden Parteien.

Phase 2: Prüfung im Rahmen der Due Diligence

Die Prüfung im Rahmen der Due Diligence besteht aus folgenden Schritten:

Kaufmännische Due Diligence: Hauptaugenmerk der kaufmännischen Due Diligence liegt auf dem langfristigen Wertsteigerungspotential des jeweiligen Investitionsobjektes. Zu diesem Zweck werden die Makro- und Mikrolage des Objekts, die zugrunde liegenden Mietverträge –auch im Hinblick auf die allgemeinen Marktbedingungen für ähnliche Liegenschaften, die Bonitäten der Mieter, Möglichkeiten der Eigen- oder Fremdfinanzierung, das zukünftiges Ertragswachstumspotential und Potentiale zur sofortigen Ertragssteigerung und weiteren Ausnutzung von Flächen geprüft. Im Falle einer Akquisition von Immobiliengesellschaften wird die kaufmännische Prüfung auch auf Ebene der betreffenden Gesellschaft erfolgen.

Technische Due Diligence: Die Technische Due Diligence ist eine entscheidende Komponente im Rahmen einer allgemeinen Due Diligence. Sie ist sowohl beim Ankauf von Bestandsobjekten, als auch bei Neukonstruktionen essentiell und soll unter anderem sicherstellen, dass die bauliche Konstruktion den entsprechenden örtlichen Verordnungen entspricht, sämtliche Brandschutzvorkehrungen getroffen wurden und allen Vorgaben der Baugenehmigung entsprochen wurde. Im Falle bereits bestehender Objekte liegt ein Schwerpunkt der Prüfung auf der Qualität der Bausubstanz, dem Vorliegen von Umweltgefahren in dem Gebäude (wie bspw. Asbest oder PCBs), den im Kataster vermerkten Altlasten sowie der Erkennbarkeit und die technische Analyse anderer möglicher Belastungen der Liegenschaft.

Rechtliche und steuerliche Due Diligence: Im Rahmen der rechtlichen Prüfung sichten die Gesellschaft oder ihre Dienstleister insbesondere bestehende oder zukünftige Mietverträge, Grundbuchauszüge, Altlastenkataster, planungsrechtliche Unterlagen und – falls vorhanden – den Kaufvertrag des Verkäufers.

Phase 3: Bewertung und Verhandlung

Nach abgeschlossener (im Falle von kritischen Akquisitionen ggf. auch bereits während der laufenden) Due Diligence Prüfung nimmt die Deutsche Konsum die Verhandlung über die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrag mit dem Verkäufer auf. Basis für die Verhandlung bildet der in Phase 1 unterzeichnete, unverbindliche LoI. Die Ergebnisse der rechtlichen, steuerlichen und technischen Prüfung fließen in die kaufmännische Due Diligence mit ein, damit ein adäquater Kaufpreis ermittelt werden kann. Sollten während der Due Diligence Phase Gründe für eine Kaufpreisminderung identifiziert worden sein, werden weitere Verhandlungen mit dem Verkäufer aufgenommen. Am Ende der Phase drei wird im Normalfall ein unverbindliches Kaufangebot an den Verkäufer formuliert.

Phase 4: Investitionsentscheidung

In Phase 4 trifft die Gesellschaft die Entscheidung, ob eine Investitionsgelegenheit weiter verfolgt werden soll. Auf der Grundlage einer Entscheidungsvorlage bestimmt der Vorstand ob ein Kaufvertrag aufgesetzt werden soll. Entscheidungsvorlagen enthalten eine auf den Ergebnissen der Due Diligence basierte Beschreibung und Bewertung des Investitionsobjekts, Informationen zu Chancen und Risiken des Investitionsobjekts, alternative Handlungsvorschläge und die wichtigsten Eckdaten desabzuschließenden Kaufvertrages.

Phase 5: Verhandlung und Abschluss des Kaufvertrags

Nachdem der Vorstand eine grundsätzliche Entscheidung über den Erwerb eines Investitionsobjekts getroffen hat, wird der Kaufvertrag entworfen und verhandelt. Die Deutsche Konsum ist nicht verpflichtet das Investmentobjekt zu übernehmen und den Kaufpreis zu zahlen, bis alle Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufvertrags erfüllt sind. Diese Voraussetzungen können die Befreiung von Belastungen wie Grundpfandrechten an dem betreffenden Investitionsobjekt, das Einholen von Expertenmeinungen, Bodenproben oder wichtiger Mietverträgen sein. Im Falle von Anteilserwerben an Immobiliengesellschaften fällt hierunter auch die Freigabe etwaiger Sicherungsrechte durch die Gläubiger des Verkäufers, sollte der Verkäufer die betreffenden Anteile als Sicherheit für

ein Darlehen gewährt haben.

11.5.3. Portfoliomanagement

Das Portfoliomanagement der Deutschen Konsum ist in zwei Bereiche unterteilt:

11.5.3.1. Asset Management

Der Bereich des Asset Managements („Assets“ zu Deutsch „Vermögen“) umfasst die Vermögensverwaltung des Portfolios der Deutschen Konsum. Einige dieser Aktivitäten sind von großer strategischer Bedeutung und werden dementsprechend von der Deutschen Konsum selbst übernommen. Andere werden, wie nachfolgend ersichtlich durch externe Dienstleister ausgeführt.

	Aufgabenbereich	**extern**	**intern**
1.	Übernahme von allgemeinen Verwaltungsaufgaben im Immobilien Management	**X**	
2.	Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber Mietern, Dienstleistern und sonstigen Dritten	**X**	
3.	Durchführung von Vertragsverhandlungen mit Bestands- und Neumietern, inkl. Vertragsabschluss	**X***	**X***
4.	Bestandsübernahme	**X**	
5.	Identifikation und Umsetzung von Wertsteigerungspotentialen der Immobilien		**X**
6.	Budgetüberwachung	**X**	**X**
7.	Reporting, laufendes Berichtswesen	**X**	
8.	Finanzierung		**X**
9.	Due Diligence		**X**

* nur teilweise extern, Vertragsverhandlungen mit Anker- bzw. Hauptmietern in den jeweiligen Immobilien werden durch die Gesellschaft geführt

Das Asset Management umfasst auf der Portfolioebene die leistungsorientierte, d.h. am aktuellen und potentiellen, zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg einzelner Liegenschaften, ausgerichtete Verwaltung des Immobilienbestands und eine Weiterentwicklung der Portfoliostrategie und Risikominimierung, bei gleichzeitig fortlaufender Recherche über die relevanten Märkte. Ebenfalls Teil des

Asset Managements ist die Auswahl, Korrespondenz, Überwachung und Qualitätssicherung von extern beauftragten Dienstleistern.

Auf Objektebene beinhaltet das Asset Management den An- und Verkauf von Liegenschaften und Beteiligungen, die Entscheidung und Überwachung von strategisch relevanten Entscheidungen des Property Managements sowie die Verabschiedung und Überwachung des jährlichen Budgets. Auch Entscheidungen zu Vermietung, Neuplanung und Modernisierung einzelner Objekte fallen in diesen Aufgabenbereich.

11.5.3.2. Property Management / Objektverwaltung

Aufgaben des Property Managements („Property" zu Deutsch „Eigentum", auch „Grundstücke" bzw. „Immobilien"), die einen hohen Personalaufwand erfordern, jedoch geringe strategische Bedeutung haben, wie beispielsweise das kaufmännische, buchhalterische und technische Immobilienmanagement, die Reparatur und Instandhaltung technischer Anlagen und Hausmeisterdienste, werden an externe Unternehmen vergeben und die anfallenden Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Zum aktuellen Zeitpunkt ist das Property Management im vollen Umfang externalisiert.

11.5.4. Portfolio der Deutschen Konsum

11.5.4.1. Derzeitiges Immobilienportfolio

Die folgenden Beschreibungen und Tabellen stellen einen Überblick über das Immobilienportfolio der Deutschen Konsum zum Datum dieses Prospektes dar. Dabei sind auch Liegenschaften berücksichtigt, bei denen der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) nach dem 30. September 2015 und vor dem Datum dieses Prospektes erfolgt ist (in der Tabelle grau hinterlegt). Diese Liegenschaften sind nicht Gegenstand des Marktwertgutachtens der JKT (siehe Abschnitt „*21. Marktwertgutachten*"), das sich auf den Stichtag zum 30. September 2015 bezieht.

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum eine Liegenschaft (in Eisenhüttenstadt) nach dem Bewertungsstichtag am 30. September 2015 veräußert, so dass diese im Marktwertgutachten der JKT, nicht jedoch in der nachfolgenden Tabelle enthalten ist.

Stadt	Hauptmieter	Baujahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Monatliche Mieteinnahmen	Miete	Miete p.a.	Rechtsposition
			(m²)		in EUR	in EUR/ m²	in EUR	
Schwedt	Einkaufszentrum, spezialisierter Einzelhandel	1972	11.378	75%	53.929	6,32	647.150	Eigentum
Bitterfeld	Baumarkt, Lebensmittel-Discounter,	1995/ 1997/ 2015	19.541	70%	62.199	4,55	746.393	Eigentum

	Schuh-Textilwaren-Handel (Im Bau: Supermarkt, Drogeriemarkt)							
Erfurt	Supermarkt, Hypermarkt	1993/ 1994	16.920	100%	280.941	16,60	3.371.289	Erbbaurecht
Ludwigslust	Kaufhaus, Textilhandel, Schuhhandel, Mode, Drogeriemarkt	1999/ 2000	14.386	94%	148.782	11,00	1.785.384	Eigentum
Neumünster	Baumarkt	2002	4.500	100%	34.076	7,57	408.911	Eigentum
Altentreptow	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	1994	4.350	90%	34.597	8,84	415.160	Eigentum
Ueckermünde	Lebensmitteldiscounter	1992	1.589	80%	9.528	7,50	114.331	Eigentum
Marlow [1)]	-	2000	1.221	0%	-	-	-	Eigentum
Bad Dürrenberg	Handelsgesellschaft	1993	3.384	38%	4.900	3,81	58.800	Eigentum
Meißen	Baumarkt	1996	5.501	100%	24.734	4,50	296.808	Eigentum
Ehrenfriedersdorf	Baumarkt	1995	4.865	100%	18.000	3,70	216.000	Eigentum
Adorf	Sonderpostenmarkt	1996	3.532	100%	8.500	2,41	102.000	Eigentum
Marlow	Lebensmitteldiscounter	2011	1.046	100%	9.623	9,20	115.478	Erbbaurecht
Wandlitz	Lebensmitteldiscounter	2010 / 2011	1.608	100%	14.752	9,17	177.025	Eigentum
Leipzig	Kleinkind-Fachhandel, Lebensmitteldiscounter, Autozubehör, Einrichtungshaus, Lebensmittelfilialbetrieb, andere	1991 bis 1999	22.656	92%	127.464	6,31	1.529.567	Eigentum
Halle (Saale)	Lebensmitteldiscounter	1993	1.192	73%	4.003	4,60	57.120	Eigentum
Gräfenhainichen	Lebensmitteldiscounter	2001/ 2010	1.077	100%	7.299	6,78	87.588	Eigentum
Bitterfeld-Wolfen	Textil- und Schuhhandel; Einrichtungshaus	1992	5.782	100%	23.466	4,06	281.592	Eigentum
Warin	Lebensmitteldiscounter	2002	1.603	100%	11.785	7,35	141.420	Eigentum
	Summe		**126.131**	**n.a.**	**878.578**	**n.a.**	**10.552.016**	

	Durchschnitt		**n.a.**	**87%**	**n.a.**	**7,96**	**n.a.**	

1) Am 26. November 2015 hat die Gesellschaft als Verkäuferin einen Kaufvertrag über das Objekt in Marlow (Otto-Grothewohl-Straße) zu einem Kaufpreis von EUR 55.000,00 geschlossen. Der Kaufpreis ist zum 15. Januar 2016 zur Zahlung fällig. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Zum Datum dieses Prospekts ist die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt.

Die Liegenschaften des derzeitigen Immobilienportfolios der Deutsche Konsum werden im Folgenden näher beschrieben:

Einkaufszentrum „Centrum-Kaufhaus-Schwedt" (CKS), Platz der Befreiung 1, 16303 Schwedt: Schwedt liegt etwa 5 Kilometer von der polnischen Grenze entfernt im Nordosten von Brandenburg und zählt knapp 31.000 Einwohner. Es gehört zum Landkreis Uckermark und ist hier die größte Stadt. Einer der größten Arbeitgeber der Uckermark ist die Öl-Raffinerie PCK, die 1958 gegründet wurde. Das CKS Einkaufszentrum wurde 1972 erbaut und umfasst eine Gesamtmietfläche von 11.378 m² die an 25 Mieter vermietet ist. Aktuell gibt es hier einen Leerstand von 25%. Es stehen 76 Parkplätze für Kunden und Mieter zur Verfügung.

Regionaler Grundversorger "BiTZ", Brehnaer Straße 34, 06749 Bitterfeld: Bitterfeld liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt, gehört zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld und hat etwa 15.400 Einwohner. Die nächst größere Stadt, Leipzig, liegt etwa 30 Kilometer südlich. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäudeteilen der Baujahre 1995 und 1997 und umfasst eine Gesamtmietfläche von 16.500 m². Momentan wird das Einkaufszentrum um einen dritten Gebäudeteil mit einer zusätzlichen Mietfläche von 3.041 m² ergänzt, der im November 2015 fertiggestellt wurde. Die Flächen des Objekts sind momentan an insgesamt 26 Mieter vermietet, zwei zusätzliche Mietverträge über Flächen des neu entstehenden Gebäudeteils wurden bereits abgeschlossen. Die Liegenschaft ist eine etablierte Einzelhandelslage, diesen Schluss lassen u.a. mehrere Mietvertragsverlängerungen am Standort zu. Außerdem profitiert das Objekt von seiner Nähe zur B 100. Es stehen 365 Parkplätze zur Verfügung.

Regionaler Grundversorger, Gothaer Straße 22, 99094 Erfurt: Erfurt ist die Hauptstadt von Thüringen und zählt etwa 204.900 Einwohner. Die Stadt gehört zusammen mit den Nachbarstädten Weimar und Jena zur zentralen Metropolregion Thüringens. Erfurts Wirtschaft profitiert von seiner zentralen Lage in Deutschland und einer sehr guten regionalen und überregionalen Anbindung. Das Einkaufszentrum umfasst eine Mietfläche von 16.920 m² und wurde 1993/94 errichtet. Das einstöckige Gebäude ist vollvermietet und verfügt über mehr als 690 Parkplätze.

Regionales Einkaufszentrum, Am Marstall 2, 19288 Ludwigslust: Das Objekt befindet sich in einer Handelslage im Zentrum der rund 12.000 Einwohner zählenden Stadt Ludwigslust. Das 1999/2000 errichtete und laufend instandgesetzte Einkaufszentrum umfasst eine Mietfläche von rund 14.386 m², davon entfallen etwa 2.500 m² auf Büros und Praxen und 785 m² auf eine Nutzfläche, die an ein Fitnessstudio vermietet ist. Außerdem bestehen rund 10.116 m² Einzelhandelsfläche und 1.007 m² Wohnfläche, die sich auf 15 Wohneinheiten aufteilt. Auf dem Grundstück sind 320 Außenstellplätze vorhanden.

DIY-/Home-Improvement-Store, Rendsburger Straße 16, 24534 Neumünster: Neumünster ist ein Stadtbezirk mit etwa 77.000 Einwohnern und liegt im Zentrum Schleswig-Holsteins. Die bei-

den nächstgrößten Städte sind Hamburg, 60 Kilometer südlich, und Kiel, 30 Kilometer nördlich. Die Stadt verfügt über eine Anbindung an die Autobahn A7 und die Bundesstraßen B205 und B340. Neumünster profitiert auch vom Hafen und Flughafen Hamburgs. Die einstöckige Liegenschaft wurde 2002 zusammen mit dem Mieter errichtet und umfasst eine Mietfläche von ca. 4.500 m² und 32 Parkplätze.

Regionaler Grundversorger, Fritz-Reuter-Straße 13, 17087 Altentreptow: Altentreptow ist eine Stadt im Nordwesten des Kreises Mecklenburgische Seenplatte. Sie liegt im Norden von Neubrandenburg im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Altentreptow beheimatet etwa 5.500 Einwohner. Über die Bundesstraße B20 ist Altentreptow gut an die umliegenden Städte angeschlossen. Der einstöckige Massivbau wurde 1994 errichtet und umfasst 4.350 m² Mietfläche. Aktuell stehen 10% der Mietfläche leer. Hauptmieter sind ein Supermarkt und ein Discounter. Es gibt 150 Parkplätze.

Regionaler Grundversorger mit zusätzlichen Ladenflächen, Chausseestraße 41-43, 17373 Ueckermünde: Ueckermünde liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt zählt etwa 8.850 Einwohner und ist eine Hafenstadt in der Nähe (18km) zur polnischen Grenze. Der einstöckige Massivbau wurde 1992 errichtet und umfasst 1.589 m² Mietfläche. Ankermieter ist ein Lebensmitteldiscounter. Das Gebäude ist von zwei Seiten zugängig und verfügt über etwa 70 Parkplätze.

Lokales Einkaufszentrum, Otto-Grothewohl-Straße 19, 18337 Marlow: Marlow ist ein Stadtbezirk mit etwa 4.600 Einwohnern und liegt im Westen des Kreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Marlow liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund. Das einstöckige Einkaufszentrum wurde 2000 zum Zwecke der Lokalversorgung erbaut. Die Mietfläche beträgt 1.221 m² und steht zum aktuellen Zeitpunkt leer. Nur der Parkplatz mit etwa 95 Parkplätzen ist derzeit an ein Bus-Unternehmen vermietet. Die aufstehende Bebauung steht seit 2012 vollständig leer und wird nicht mehr instandgehalten, eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung der Bebauung ist unwahrscheinlich. Insofern hat die Gesellschaft als Verkäuferin einen Kaufvertrag über das Objekt am 26. November 2015 zu einem Kaufpreis von EUR 55.000,00 geschlossen. Der Kaufpreis ist zum 15. Januar 2016 zur Zahlung fällig. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Zum Datum dieses Prospekts ist die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt.

Lokales Einkaufszentrum, Ostrauer Straße 5, 06231 Bad Dürrenberg: Bad Dürrenberg liegt im Kreis Saalekreis in etwa 20 Kilometer Entfernung von Leipzig. Die Stadt liegt am Fluss Saale im Nordwesten von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Leipzig, Merseburg und Weißfels. Bad Dürrenberg beheimatet etwa 12.000 Einwohner. Der einstöckige Massivbau wurde 1993 errichtet und umfasst 3 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.384 m². Der Leerstand der Immobilie beträgt 61,7%, da nur eine der drei Flächen momentan vermietet ist. Im aktuellen Zustand der Gebäude ist eine wirtschaftliche Nutzung nach Einschätzung der Gesellschaft langfristig nicht mehr zu erzielen. Maßnahmen zur Vermietung der beiden leerstehenden Flächen müssen daher tiefergreifende bauliche Maßnahmen mit sich ziehen. Die Liegenschaft verfügt über 70 Parkplätze.

DIY-/Home-Improvement-Store, Berghausstraße 7, 01662 Meißen: Meißen ist eine Stadt im Osten Deutschlands und hat etwa 27.000 Einwohner. Es liegt 25 Kilometer nordwestlich von Dresden und somit im Zentrum von Sachsen. Größter Treiber der Meißener Wirtschaft heutzutage ist der Tourismus. Das Gebäude wurde 1996 entwickelt und in ihm wird ein toom-Baumarkt betrieben. Es umfasst eine Mietfläche von 5.501m² und 191 Parkplätze. Das einstöckige Gebäude ist untergliedert und verfügt über ein separates Gartenzentrum.

Baumarkt, B95, 09427 Ehrenfriedersdorf: Die Stadt Ehernfriedersdorf hat etwa 4.900 Einwohner und zählt zum Erzgebirgskreis im Bundesland Sachsen. Das 1995 errichtete, nicht unterkellerte Gebäude umfasst rund 4.865 m² Handelsfläche sowie rund 1.267 m² teilweise überdachte Außenfläche. Es ist vollständig an eine Baumarktkette vermietet. Auf dem Grundstück sind ca. 60 Stellplätze vorhanden.

DIY-/Home-Improvement-Store, Karlgasse 28, 08626 Adorf: Die Stadt Adorf liegt im Vogtlandkreis im Südwesten von Sachsen etwa 30 Kilometer östlich der bayerischen Stadt Hof und 10

Kilometer von der Tschechischen Grenze entfernt. Adorf hat etwa 5.200 Einwohner. Der Massivbau wurde 1996 erbaut und umfasst etwa 3.532 m² Einzelhandelsfläche. Die Fläche ist komplett an einen Mieter, den Sonderpostenmarkt DIY-/Home-Improvement-Store, vermietet. Die Liegenschaft liegt in einem Industriepark und ist umgeben von einer Edeka- und einer Penny-Filiale sowie einer Waschstraße. Etwa 100 Parkplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Regionaler Discounter, Carl-Cossow-Straße 64, 18337 Marlow: Marlow ist ein Stadtbezirk mit etwa 4.600 Einwohnern und liegt im Westen des Kreises Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Marlow liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund. Das einstöckige Gebäude wurde 2011 errichtet und hat eine Mietfläche von 1.046 m², welche an einen Discounter als einzigen Mieter vermietet ist. Es befindet sich in direkter Umgebung zum Marlower „Vogelpark".

Regionaler Discounter, Bahnhofstraße 35/36, 16348 Wandlitz: Die Stadt Wandlitz ist eine Gemeinde in Brandenburg und zählt zum Kreis Barnim. Sie liegt 25 Kilometer nördlich von Berlin und 15 Kilometer östlich von Brandenburg. Der einstöckige regionale Discounter wurde 2010/11 erbaut und umfasst eine Mietfläche von 1.608 m². Die Flächen sind momentan vollvermietet.

Einzelhandelspark „Löwenpark", Merseburger Straße/ Marktbreite, 04178 Leipzig: Leipzig ist mit etwa 556.000 Einwohnern die größte Stadt im Bundesland Sachsen. Der Einzelhandelspark wurde zwischen 1991 und 1999 errichtet und umfasst Mietflächen von insgesamt 22.656 m². Aktuell stehen weniger als 10% der Flächen leer. Die Mieter des „Löwenparks" stellen einen Mix aus Anbietern des täglichen Bedarfs, Textil, Autobedarf und Einrichtung dar.

Regionaler Discounter, Hermann-Heidel-Straße 11, 06132 Halle (Saale): Halle an der Saale ist eine kreisfreie Großstadt im Süden Sachsen-Anhalts und liegt ca. 40 Kilometer nordwestlich von Leipzig, mit der sie den Ballungsraum Leipzig-Halle bildet. Mit ca. 232.000 Einwohnern ist Halle die größte Stadt des Sachsen-Anhalts und die fünftgrößte Stadt Ostdeutschlands. Das Objekt liegt im Stadtteil Wörmlitz und wurde 1993 gebaut. Es umfasst eine Mietfläche von 1.192 m² und wird ausschließlich von einem Discounter genutzt. Es verfügt über 42 Stellplätze.

Regionaler Grundversorger, Rosa-Luxemburg-Straße 47, 06779 Gräfenhainichen: Die Stadt Gräfenhainichen liegt jeweils ca. 25 km südwestlich von Wittenberg, südöstlich von Dessau und nordöstlich von Bitterfeld am Rande der Dübener Heide. Gräfenhainichen liegt an der Bundesstraße 107 von Oranienbaum nach Bad Düben, an der Bundesstraße 100 von Wittenberg nach Bitterfeld und an der Landesstraße 136 nach Zschornewitz. Die Bundesautobahn 9 (München - Berlin), Anschlussstelle Dessau-Ost, ist ca. 17 km entfernt. Das Objekt wurde 2001 erbaut und im Jahr 2010 modernisiert, es verfügt über eine Fläche von ca. 1.077 m² die in Verkaufsfläche, Nebenräume, Sozialräume sowie Lagerfläche aufgeteilt ist. Auf dem ca. 3.884 m² großem Grundstück stehen den Kunden des Marktes ca. 60 Stellplätze zur Verfügung.

Einkaufzentrum, Anhaltstraße 70b/72, Bitterfeld-Wolfen: Bitterfeld-Wolfen ist mit 45.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Sie liegt an der A9, etwa 25 km nordöstlich von Halle und etwa 35 km nördlich von Leipzig. Bei den Objekten handelt es sich um zwei eingeschossige Gewerbeflächen mit einer Gesamtmietfläche von 5.782 m². Die Gebäude wurden

1992 errichtet und sind zum aktuellen Zeitpunkt vollvermietet. Den Besuchern und Kunden stehen ca. 168 Stellplätze zur Verfügung.

Markt- und Dienstleistungszentrum, B192, 19417 Warin: Warin liegt am Nordrand der Sternberger Seenlandschaft zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee. Wismar ist ca. 23km, die Landeshauptstadt Schwerin ca. 30 km entfernt. Warin wird von ca. 3350 Einwohnern bewohnt. Die Stadt liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern. Das zweigeschossige Gebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss wurde 2002 erbaut und verfügt über eine Mietfläche von 1.603 m², welche sich in 5 Gewerbeeinheiten und 3 Wohneinheiten aufteilt. Im Jahr 2012 wurden die Flächen für den aktuellen Ankermieter, einem Lebensmittelhandel, um 300 m² erweitert. Die Liegenschaft verfügt über 54 Stellplätze und eine Garage.

11.5.4.2. Noch nicht vollzogene Zuerwerbe

Die Deutsche Konsum hat Kaufverträge über weitere Liegenschaften geschlossen, die derzeit noch nicht vollzogen worden sind. Insbesondere ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Deutsche Konsum bis zum Datum dieses Prospekts noch nicht erfolgt. Nach derzeitigem Stand ist der Vollzug der Kaufverträge, der zum Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums durch die Deutsche Konsum führt, über die Liegenschaften in Herrnhut, Niesky, Kleinwelka und Bad Oeynhausen im Dezember 2015 (wenn die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind) und über die Liegenschaft in Schwante für den 31. Dezember 2015 geplant.

Stadt	Hauptmieter	Baujahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Monatliche Mieteinnahmen	Miete	Miete p.a.	Rechtsposition
			(m²)		in EUR	in EUR/m²	in EUR	
Schwante	Lebensmitteldiscounter	2010	1.046	100%	9.362	8,95	112.340	Eigentum
Herrnhut	Lebensmitteldiscounter	1993	1.452	100%	10.100	6,96	121.200	Erbbaurecht
Niesky	Lebensmitteldiscounter	1994	1.350	100%	7.000	5,19	84.000	Erbbaurecht
Bautzen-Kleinwelka	Lebensmitteldiscounter	1995	1.188	100%	12.950	10,90	155.400	Erbbaurecht
Bad Oeynhausen	Lebensmitteldiscounter, Textilhandel, Tierbedarf	2002	4.515	100%	25.011	5,54	300.135	Eigentum
	Summe		**9.551**	**n.a.**	**64.423**	**n.a.**	**773.075**	
	Durchschnitt		**n.a.**	**100%**	**n.a.**	**6,75**	**n.a.**	

Die Liegenschaften, für die die Deutsche Konsum Kaufverträge geschlossen hat, die aber bislang noch nicht vollzogen wurden, sind im Folgenden näher beschrieben:

Regionaler Discounter, Dorfstraße 25, 16727 Schwante: Schwante ist eine Kleinstadt in Bran-

denburg mit einer Einwohnerzahl von etwa 1.750. Die Stadt gehört zum Kreis Oberhavel und liegt etwa 52 Kilometer nördlich von Berlin. Die nächstgrößere Stadt, Neuruppin, ist etwa 52 Kilometer entfernt. Das Gebäude wurde 2010 konstruiert und umfasst eine Mietfläche von 1.046 m². Das einstöckige Gebäude ist vollständig an einen Discounter vermietet.

Regionaler Grundversorger, Löbauer Straße 45, 02747 Herrnhut: Herrnhut ist eine Kleinstadt im südöstlichen Freistaat Sachsen und bildet mit seinen Ortsteilen ein regionales Zentrum zwischen Löbau und Zittau in der Oberlausitz. Herrnhut liegt direkt an der Bundesstraße 178, über die die A4 problemlos erreicht werden kann. Die Stadt gehört zu dem 284.790 Einwohner zählenden Landkreis Görlitz. Das Objekt ist ein eingeschossiger Bau mit einer Gesamtmietfläche von 1.452m² und wurde im Jahr 1993 errichtet. Es ist vollständig an einen Lebensmitteldiscounter vermietet. Zu dem knapp 4.000 m² großen Grundstück zählen außerdem 68 Stellplätze.

Regionaler Grundversorger, Hoyerswerdaer Straße 136, 02625 Bautzen-Kleinwelka: Kleinwelka ist eine Ortsteil der Stadt Bautzen im Freistaat Sachsen. Bautzen ist eine große Kreisstadt in Ostsachsen und besteht aus 25 Ortsteilen. Die Stadt liegt direkt an der Spree sowie an der Autobahn A4. Bautzen zählt mehr als 40.000 Einwohner. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Bau, der 1995 errichtet wurde und über eine Gesamtmietfläche von 1.188m² verfügt. Es ist vollständig an einen Lebensmitteldiscounter vermietet. 2015 wurde das Objekt zuletzt renoviert. Auf dem knapp 7.000m² großen Grundstück befinden sich 65 Stellplätze.

Regionaler Grundversorger, Am Bahnhof 8, 02906 Niesky: Niesky ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Görlitz in der Oberlausitz. Niesky selbst hat über 10.000 Einwohner und liegt direkt an der Bundesstraße 115, über die die naheliegende A4 erreicht werden kann. Das eingeschossige Gebäude wurde 1994 errichtet und 2015 zuletzt renoviert. Es verfügt über eine Gesamtmietfläche von 1.350m² und ist vollständig an einen Lebensmitteldiscounter vermietet. Auf dem etwa 5.100m ² großen Grundstück befinden sich 90 Stellplätze.

Einkaufszentrum, Mindener Straße 67, 32547 Bad Oeynhausen: Bad Oeynhausen ist ein nordrhein-westfälischer Kurort im nordöstlichsten Kreis des Landesteils Westfalen. Die Stadt liegt zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Lipper Bergland im Süden. Sie ist die südlichste Gemeinde des Kreises Minden-Lübbecke und zählt knapp 50.000 Einwohner. Das Objekt besteht aus drei ineinander übergehenden eingeschossigen Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 4.515 m². Es wurde 2002 errichtet und ist zum aktuellen Zeitpunkt vollvermietet. Das knapp 15.000 m² messende Grundstück verfügt zudem über 150 Stellplätze.

11.5.5. Veräußerungspolitik

Die Gesellschaft plant, ihre Immobilien sehr langfristig zu halten, würde jedoch opportunistisch verkaufen, wenn sich Verkaufspreise im Markt erzielen ließen, die aus Sicht der Gesellschaft keine attraktive Cash Flow Verzinsung mehr erlaubt und dem nicht die Bestimmungen des REIT-Gesetzes entgegenstehen. So darf eine REIT-AG gem. § 14 Abs. 1 REITG keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, wobei nach § 14 Abs. 2 REITG Handel im vorgenannten Sinne nur stattfindet, wenn die REIT-AG sowie ihre in einen Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von un-

beweglichem Vermögen erzielt haben, die mehr als die Hälfte des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen. Zur Ermittlung des durchschnittlichen Bestandes ist auf die Bestände abzustellen, die im Einzel- bzw. Konzernabschluss gemäß § 12 Abs. 1 der REIT-AG am Ende jener Geschäftsjahre, die in den Fünfjahreszeitraum einzubeziehen sind, ausgewiesen werden. Besteht die REIT-AG noch nicht fünf Jahre, ist auf die Einzel- bzw. Konzernabschlüsse der bisherigen Geschäftsjahre abzustellen.

11.5.6. Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren

Die unten aufgelisteten Faktoren gehören zu den wichtigsten Faktoren, die das Betriebsergebnis der Gesellschaft beeinflussen können:

- *Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Zyklen im Markt für Einzelhandelsimmobilien*. Die Ertragslage der Deutsche Konsum wird hauptsächlich durch die Mieteinnahmen, den Verkauf von Immobilien und das Ergebnis der jährlichen Neubewertung von direkt gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 beeinflusst. Mieteinnahmen von ursprünglichen oder erneuerten Mietverträgen, Erträge aus dem Verkauf von Immobilien sowie die Marktwerte für gewerblich genutzte Immobilien hängen hauptsächlich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zyklen im gewerblichen Immobilienmarkt und von geschlossenen Fonds (welche demografische Entwicklungen, Migrations- und Immigrationsdynamiken, steuerliche und rechtliche Veränderungen sowie Veränderungen des Preisniveaus, Nachfrage und Angebot von gewerblichen Immobilien sowie die generelle Attraktivität von Deutschland als Investmentstandort im Vergleich zu anderen Ländern berücksichtigen) ab. Zusätzlich bestimmen regionale Faktoren, abhängig vom lokalen Markt für gewerbliche Immobilien, wie zum Beispiel die regionale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Infrastruktur den Geschäftserfolg der Gesellschaft.
- *Politische und regulatorische Faktoren*. Politische und rechtliche Entscheidungen beeinflussen die Entwicklung auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit die Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum entscheidend. Dementsprechend beeinflussen die Gründungen von REITs, Bestimmungen des Bau- und Umweltrechts sowie Änderungen des Steuerrechts (besonders hinsichtlich der Zinsbesteuerung bei Immobilienfonds, der Grundsteuer und der Grunderwerbssteuer) die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes, den Markt von REITs und somit auch die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in erheblichem Maße.
- *Wettbewerb im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien und Verfügbarkeit von Immobilien*. Das Geschäftsmodell der Deutschen Konsum basiert auf der Erwartungshaltung, dass die Deutsche Konsum ihr Portfolio von Einzelhandelsimmobilien in Zukunft erheblich erweitern wird und dass die akquirierten Einzelhandelsimmobilien zu vorteilhaften Marktkonditionen vermietet werden. Die Deutsche Konsum befindet sich im Wettbewerb mit zahlreichen lokalen und besonders ausländischen Immobilieninvestoren, welche ebenfalls im Bereich des Ankaufs und der Verwaltung von Immobilien tätig sind. Die Ausweitung

des Einzelhandelsportfolios der Deutsche Konsum hängt dementsprechend davon ab, ob ein ausreichendes Angebot an geeigneten und preislich adäquaten Immobilien am Markt für gewerbliche Immobilien vorhanden ist und ob die Gesellschaft in der Lage ist, die Geschäftsbeziehungen zu entsprechenden Anbietern aufrecht zu erhalten. Zusätzlich zu der Angebots- und Nachfragesituation hängt der Kaufpreis von der Lage der Immobilie ab, welche wiederum die realisierbare Miete beeinflusst.

- *Neubewertung von Immobilien*. Die gewerblichen Bestandsimmobilien werden jährlich zum Bilanzstichtag neu bewertet. Diese jährliche Neubewertung hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft, weil die hieraus resultierenden positiven oder negativen Ergebnisse als Gewinne oder Verluste zu berücksichtigen sind. Daher können Neubewertungen einen positiven oder negativen Effekt auf das Betriebsergebnis der Deutschen Konsum haben. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschatten erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert. Der Barwertfaktor ermittelt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Immobilie. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert und dem Liegenschaftszins. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betreffen Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie sonstige vom Eigentümer zu tragende Kosten. Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf des Vermögenswertes eingenommen würde.

- *Einkünfte aus der Immobilienvermietung*. Mieteinkünfte von Bestandsimmobilien stellen einen wesentlichen Anteil der Einnahmen der Gesellschaft dar. Einige der jetzigen und zukünftigen Mietverträge der Gesellschaft beinhalten eine Wertsicherungsklausel, nach der die Mieten in Abhängigkeit eines Referenzindex angepasst werden, meist wird in diesem Zusammenhang auf den harmonisierten Verbraucherpreisindex abgestellt. Teilweise lassen sich Veränderung des Index jedoch nicht unmittelbar im Rahmen von Mietanpassungen umsetzen. Theoretisch ist darüber hinaus auch eine negative Entwicklung des zugrunde gelegten Index möglich. Möglicherweise sind Anpassungen auch erst nach Ablauf von mehreren Jahren, in denen die Mietpreise fest vereinbart sind, möglich. Sofern Indexmieten vereinbart sind, hat die Indexierung und die in der Regel zugrunde gelegte Entwicklung der Inflationsrate einen beträchtlichen Einfluss auf die realisierbaren Mieten. Bei Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen hängen die erzielbaren Mieteinnahmen hauptsächlich vom allgemeinen Preisniveau, von der Lage und der Größe der jeweiligen Immobilie sowie von anderen immobilienspezifischen Faktoren wie bspw. der Leerstandsrate zum Zeitpunkt der Vermietung ab.

Die Ergebnisse aus der Immobilienvermietung entsprechen den Mieteinnahmen, vermindert um die Ausgaben und Aufwendungen, die zur Erzielung der Mieteinnahmen erforderlich sind. Die Ergebnisse hängen daher von der Höhe solcher Ausgaben und Aufwendungen ab. Diese umfassen im Wesentlichen die der Immobilie zuordenbaren Nebenkosten sowie den im Zusammenhang mit Dienstleistungsverträgen anfallenden Ausgaben (bspw. für Immobilien- und Objektverwaltung, generelle Verwaltung und Hausmeistertätigkeiten, Beratungsleistungen).

- *Instandhaltung und Renovierung*. Instandhaltungen und Renovierungen, die von der Gesellschaft durchgeführt werden, beeinflussen die Betriebsausgaben zur Erzielung der Mieteinkünfte. Dies trifft in besonderem Maße auf Neuvermietungen gewerblicher Immobilien nach der Beendigung vorheriger Mietverhältnisse zu. In diesem Zusammenhang können häufig erhebliche Renovierungsarbeiten erforderlich sein, da einzelne Bestandteile der Immobilie überflüssig geworden sind, technische Veränderungen stattgefunden haben oder die Markterwartung oder die Erwartungshaltung von zukünftigen Mietern sich geändert hat. In solchen Fällen kann eine adäquate Neuvermietung nur durch Renovierungsarbeiten erreicht werden.
- *Finanzierungskosten*. Die Finanzierungskosten für die Akquisition einer Immobilie haben einen erheblichen Einfluss auf das Betriebsergebnis der Gesellschaft. Eine Erhöhung oder Reduzierung des generellen Zinsniveaus kann demnach zu einer Erhöhung oder einer Reduzierung der Refinanzierungskosten der Gesellschaft führen.

11.5.7. Kapitalausstattung

11.5.7.1. Überblick

Die Deutsche Konsum finanziert sich zum Datum dieses Prospektes im Wesentlichen aus den EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 (siehe hierzu Abschnitt „*11.9.1 Wesentliche Verträge - EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020*“), der Inanspruchnahme eines Darlehens der Münchener Hypothekenbank in Höhe von bis zu EUR 18,4 Mio. (siehe hierzu Abschnitt „*11.9.2 Wesentliche Verträge - Finanzierung von Liegenschaften*“) sowie aus dem laufenden Geschäftsbetrieb.

Zum Datum des Prospekts finanziert sich die Gesellschaft ferner durch ein Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG in Höhe von EUR 10,995 Mio., das zum 30. Dezember 2015 zur Rückzahlung fällig wird. Diese Darlehen soll zum Teil aus eigenen Mitteln der Gesellschaft zurückgeführt werden, die unter anderem durch die Auszahlung der zweiten Tranche eines Darlehens der Münchener Hypothekenbank eG in Höhe von EUR 4.572.000 frei werden; zum Teil ist eine Refinanzierung angestrebt. Die Gesellschaft führt daher gerade Verhandlungen im fortgeschrittenen Stadium über eine Anschlussfinanzierung. Für den Fall, dass diese Anschlussfinanzierung am 30. Dezember 2015 nicht zur Auszahlung bereitstehen sollte, hat die Obotritia Capital KGaA zugesagt, im Rahmen des bestehenden Darlehensrahmenvertrags ein langfristiges Aktionärsdarlehen in Höhe von bis zu EUR 5,5 Mio. auszureichen.

11.5.7.2. Kapitalflussrechnungen

in TEUR	Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2015 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2014 (geprüft)	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2013 (geprüft)
Jahresergebnis	**-8.511,5**	**205,5**	**-243,5**
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	**1.324,6**	**300,9**	**179,9**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-62.994,9**	**-1.133,9**	**-243,6**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**65.157,3**	**936,1**	**55,4**
Liquide Mittel am Anfang der Periode	**108,2**	**5,1**	**4,4**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	3.487,0	103,1	0,6
Verschmelzungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	752,7	-	-
Liquide Mittel am Ende der Periode	**4.347,9**	**108,2**	**5,1**

Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 stieg der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR 179,9 um TEUR 121,0 auf TEUR 300,9. Ursache hierfür ist der verbesserte Vermietungsstand im Objekt Schwedt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2015 stieg der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 von TEUR 300,9 um TEUR 1.023,7 auf TEUR 1.324,6. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2015 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit Erhöhung des Bestandes am Vermietungsobjekten. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen.

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 sank der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR –243,6 um TEUR 890,3 auf TEUR –1.133,9.

Dies ist im Wesentlichen auf Änderungen bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditelie-

genschaften zurückzuführen, die TEUR 256,7 im Geschäftsjahr 2013 betrugen und um weitere TEUR 947,9 auf TEUR 1.204,6 stiegen. Diese Änderungen resultierten insbesondere aus den Ende 2014 beurkundeten Ankäufen.

Darüber hinaus ist dies aber auch auf Einzahlungen aufgrund Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition zurückzuführen, welche im Geschäftsjahr 2013 TEUR 20,0 betrugen und um TEUR 47,0 auf TEUR 67,0 im Geschäftsjahr 2014 stiegen. Dies ist insbesondere auf einen erhöhten Anlagebedarf der gestiegenen Liquidität der Gesellschaft zurückzuführen.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2015 veränderte sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 von TEUR –1.133,9 um TEUR 61.861,0 auf TEUR –62.994,9. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2015 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

Dies ist im Wesentlichen auf Änderungen bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften zurückzuführen, die TEUR –1.204,6 im Geschäftsjahr 2014 betrugen und um weitere TEUR 61.217,1 auf TEUR –62.421,7 im Rumpfgeschäftsjahr 2015 sanken.

Darüber hinaus ist dies aber auch auf Auszahlungen aufgrund Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition zurückzuführen, welche im Geschäftsjahr 2014 TEUR 0,0 betrugen und um TEUR 573,9 auf TEUR 573,9 im Rumpfgeschäftsjahr 2015 stiegen. Dies ist auf eine Überzahlung an einen Gesellschafter zurückzuführen, die unter den kurzfristigen Forderungen ausgewiesen wird.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 stieg der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR 55,4 um TEUR 880,7 auf TEUR 936,1.

Dies ist zum einen auf Änderungen bei den Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten zurückzuführen, die TEUR 284,4 im Geschäftsjahr 2013 betrugen und um weitere TEUR 2.494,1 auf TEUR 2.778,5 im Geschäftsjahr 2014 stiegen. Diese Änderungen resultieren insbesondere aus dem Darlehen der Sparkasse Schwedt.

Überdies ist die Veränderung aber auch auf Änderungen bei den gezahlten Zinsen zurückzuführen, die von TEUR 59,9 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 245,2 auf TEUR 305,1 im Geschäftsjahr 2014 stiegen, was auf dem Anstieg der Darlehen beruht.

Darüber hinaus waren aber auch Änderungen bei den Auszahlungen für die Tilgung von Krediten zu verzeichnen, welche von TEUR 169,1 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 1.991,1 auf TEUR 2.160,2 im Geschäftsjahr 2014 stiegen. Dies ist insbesondere auf die Tilgung eines Darlehens für das Objekt CKS zurückzuführen.

Schließlich ist die Änderung auf eine Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 600,0 zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2014 stattgefunden hat, wohingegen im Geschäftsjahr 2013 keine derartigen Kapitalmaßnahmen durchgeführt wurden.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2015 stieg der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Ge-

schäftsjahr 2014 von TEUR 936,1 um TEUR 64.221,2 auf TEUR 65.157,3. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2015 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

Dies ist allen voran aus Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen begründet. Solche erfolgten im Rumpfgeschäftsjahr 2015 in Höhe von TEUR 37.000,0, wohingegen es im Geschäftsjahr 2014 solche Einzahlungen nicht gab.

Weiterhin ist diese Änderung aber auch auf zwei Kapitalerhöhungen in Höhe von TEUR 26.818,7 zurückzuführen, welche im Rumpfgeschäftsjahr 2015 stattgefunden haben, wohingegen im Geschäftsjahr 2014 lediglich eine Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 600,0 stattgefunden hat, so dass ein Anstieg in Höhe von TEUR 26.218,7 zu verzeichnen war.

Darüber hinaus waren aber auch Änderungen bei den Auszahlungen für die Tilgung von Krediten zu verzeichnen, welche von TEUR 2.160,2 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 1.980,6 auf TEUR 179,6 im Rumpfgeschäftsjahr 2015 sanken. Dies war insbesondere auf die Umfinanzierung eines Kredites in 2014 zurückzuführen.

Dem standen allerdings gestiegene Ausgaben für gezahlte Zinsen gegenüber. Diese stiegen von TEUR 305,1 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 618,3 auf TEUR 923,4 im Rumpfgeschäftsjahr 2015.

Daneben sind die Änderungen auch auf Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen zurückzuführen. Solche fielen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 115,0 an, wohingegen solche im Geschäftsjahr 2014 nicht zu verzeichnen waren.

11.5.8. Investitionen

Die folgenden Tabellen zeigen die wesentlichen abgeschlossenen (Tabelle 1) und laufenden (Tabelle 2) Einzelinvestitionen der Deutschen Konsum. Die Wesentlichkeit der Investitionen wurde ausschließlich anhand des tatsächlichen oder geplanten Gesamtinvestitionsbetrages beurteilt. Investitionen mit einem Gesamtinvestitionsbetrag von weniger als EUR 20.000,00 wurden nicht als wesentlich angesehen.

Tabelle 1: abgeschlossene Einzelinvestitionen

Zeitraum	Beschreibung	Ort	Betrag (in EUR)	Finanzierung Fremd/Eigen
2013	Instandhaltungsinvestitionen	Schwedt	256.716,64	Eigen
2014	Instandhaltungsinvestitionen	Schwedt	396.247,38	Eigen
2014	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Bitterfeld	4.480.000,00	47% Fremd, 53% Eigen
2014	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Erfurt	21.600.000,00	47% Fremd, 53% Eigen
2014	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Ludwigslust	13.000.000,00	47% Fremd, 53% Eigen
2014	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Neumünster	2.400.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Adorf	600.000,00	100% Fremd
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Bad Dürrenberg	100.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Ueckermünde	750.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Marlow [1)]	50.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Eisenhüttenstadt [2)]	75.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Meißen	2.650.000,00	67% Fremd, 33% Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Altentreptow	3.500.000,00	71% Fremd, 29% Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Ehrenfriedersdorf	1.300.000,00	83% Fremd, 17% Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Halle	400.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Gräfenhainichen	735.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Bitterfeld	1.815.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Warin	1.155.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Marlow	1.348.200,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Wandlitz	2.190.550,00	Eigen
2015	Erwerb Anteile Resolution Luxville S. à r. l.	Leipzig (Lage der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilie)	4.890.400,00	Eigen

[1)] Am 26. November 2015 hat die Gesellschaft als Verkäuferin einen Kaufvertrag über das Objekt in Marlow (Otto-

Grothewohl-Straße) zu einem Kaufpreis von EUR 55.000,00 geschlossen. Der Kaufpreis ist zum 15. Januar 2016 zur Zahlung fällig. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Zum Datum dieses Prospekts ist die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt.

2) Dieses Objekt wurde vor dem Datum des Prospekts veräußert.

Tabelle 2: Laufende Einzelinvestitionen

Bei den im Folgenden aufgeführten laufenden Investitionen handelt es sich um Erwerbe von Einzelhandelsimmobilien, für die die Kaufverträge bereits abgeschlossen worden sind, der Vollzug aber noch nicht stattgefunden hat. Insbesondere ist das wirtschaftliche Eigentum (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) noch nicht auf die Deutsche Konsum übergegangen.

Zeitraum	**Beschreibung**	**Ort**	**Betrag (in EUR)**	**Finanzierung Fremd/Eigen**
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Schwante	1.430.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Herrnhut	830.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Niesky	610.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Kleinwelka	1.410.000,00	Eigen
2015	Erwerb Einzelhandelsimmobilie	Bad Oeynhausen	2.800.000,00	Eigen

Derzeit gibt es keine geplanten Investitionen, d.h. Investitionsvorhaben, über deren Vornahme die maßgeblichen Verwaltungsorgane bereits verbindliche Beschlüsse gefasst haben.

11.5.9. Erwerb durch und anschließende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l., Luxemburg, auf die Deutsche Konsum

Eine für die Deutsche Konsum wesentliche Transaktion hat im Jahr 2015 stattgefunden. Mit Anteilskauf-und Abtretungsvertrag vom 22. Juli 2015 hat die Deutsche Konsum 466 von 500 Geschäftsanteilen (entspricht 93,2 %) der Resolution Luxville zu einem Kaufpreis von EUR 4.557.809,49 von der vorherigen Gesellschafterin, der 9. Ostdeutschland Invest GmbH, erworben. Zeitgleich erwarb die Gesellschaft von der 9. Ostdeutschland Invest GmbH mit Forderungskauf-und Abtretungsvertrag deren Forderung gegen die Resolution Luxville aus einem Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 3.176.863,25 zu einem Kaufpreis in derselben Höhe. Beide Kaufpreiszahlungen hat die Deutsche Konsum geleistet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. September 2015 und Eintragung im Handelsregister der Deutschen Konsum am 14. Oktober 2015 ist die Resolution Luxville anschließend auf die Deutsche Konsum verschmolzen worden. An die Inhaber der übrigen 34 Geschäftsanteile der Resolution Luxville wurde im Rahmen der Verschmelzung aufgrund Verzichts auf die Gewährung

von Aktien der Deutschen Konsum eine Barabfindung in Höhe von EUR 9.780,71 je Geschäftsanteil, insgesamt also EUR 332.544,14, geleistet.

Mit der Verschmelzung ist die Gesellschaft Inhaberin des Immobilienbestands der Resolution Luxville geworden. Dabei handelt es sich um den Einzelhandelspark „Löwenpark" in Leipzig. Die Verschmelzung war aus Sicht der Gesellschaft erforderlich, um da die Gesellschaft nach dem REIT-Gesetz keine Beteiligungen an ausländischen Kapitalgesellschaften mit Immobilienvermögen in Deutschland halten darf.

Ausführungen zur bilanziellen Behandlung des Erwerbs und der Verschmelzung der Resolution Luxville im Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2015 sowie Pro-Forma-Finanzinformationen, mit denen die Auswirkungen des Erwerbs und der Verschmelzung auf die Ertragslage der Deutschen Konsum veranschaulicht werden, finden sich in Abschnitt „*9. Pro-Forma Finanzinformationen*".

11.6. Eigentumsrechte an Marken und Markennamen

Mit Ausnahme der Internetadresse *www.deutsche-konsum.com,* besitzt die Gesellschaft keine weiteren Markennamen oder geistigen Eigentumsrechte.

11.7. Forschung und Entwicklung

Im Zuge Ihrer Geschäftstätigkeit unternimmt die Deutsche Konsum keine Forschungs- und/oder Entwicklungsarbeit.

11.8. Sachanlagen

11.8.1. Grundbesitz und Geschäftsräume

Neben den in dem vorstehenden Absatz *„11.5.4 Geschäftstätigkeit – Portfolio der Deutschen Konsum"* beschriebenen Immobilienanlagen ist die Deutsche Konsum nicht direkter Eigentümer weiterer Liegenschaften.

Seit November 2014 befinden sich die Geschäftsräume der Deutschen Konsum im Försterweg 2 in 14482 Potsdam.

Die Geschäftsräume der Deutschen Konsum wurden von der verbundenen Gesellschaft Obotritia Capital KGaA angemietet. Ein Kostenumlage findet anteilig – wie nachfolgend im Abschnitt *„11.9 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge"* beschrieben – auf Basis der tatsächlichen Kosten statt.

11.8.2. Andere Sachanlagen

Zum Stichtag des 30. September 2015 gab es keine weiteren Sachanlagen.

11.8.3. Umweltfragen

Hinsichtlich des Grundstücks in Neumünster besteht für ein Flurstück (Rendsburger Straße 16, Gemarkung Neumünster -6494, Flur 10, Flurstück 456) der Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG. Die Fläche war in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. In

umfangreichen Untersuchungen wurde ein Teerölschaden festgestellt, der nur unvollständig saniert wurde. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde seitens der Bodenschutzbehörde bisher auf eine vollständige Sanierung mittels Bodenaushub verzichtet. Das Flurstück 456 liegt im Randbereich dieses Schadens. Seitens der Behörde wird daher davon ausgegangen, dass hier erhöhte Schadstoffbelastungen im Boden und Grundwasser vorliegen. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster, jedoch im Archiv der Bodenschutzbehörde geführt und befindet sich in der Überwachung. Derzeit sind seitens der Behörden keine Maßnahmen angeordnet. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass zukünftig Maßnahmen erforderlich werden.

Für das Grundstück in der Brehnaer Straße 34, 06749 Bitterfeld, liegt eine Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 30. Januar 2014 vor. Demnach ist auf der Liegenschaft des Objekts ein Altstandort im Bereich zwischen dem vorhandenen Baumarkt und der derzeit in Realisierung befindlichen Bebauung an der Elektronstraße registriert (Brunnenfilter des ehemaligen VEB Braunkohlenkombinat Bitterfeld). Der überwiegende Teil der betreffenden Flächen ist bebaut bzw. durch Parkplätze versiegelt. Die ehemals aufstehenden Gebäude und Anlagen mit Tonplätzen / Ascheplatz im Bereich der derzeitigen Neubebauung wurden nach Auskunft des Umweltamts des Landkreises Anhalt-Bitterfeld im Jahr 2002 zurückgebaut. Im südwestlichen Bereich der Liegenschaft ist des Weiteren ein registrierter Ablagerungsbereich verzeichnet. Nach Auskunft des Umweltamts des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erfolgte eine Beräumung der Flächen bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante und eine Abdeckung mit Mutterboden. Es besteht in diesem Bereich das erhöhte Risiko, dass der obere Grundwasserleiter mit chemietypischen Schadstoffen (v.a. LHKW) belastet ist. Eine Kontaminierung des gesättigten Bodens ist auskunftsgemäß nicht auszuschließen. Bei Bauarbeiten auf den betroffenen Flächen ist gemäß Altlastenauskunft zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" zu erfolgen hat. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld gibt bzgl. des Altstandortes als Handlungsbedarf an, dass eine Beprobung des Erdaushubs bei Erdarbeiten erforderlich ist. Für die Altlastenverdachtsfläche wird als Handlungsbedarf angegeben, dass die Oberflächenberäumung erfolgte und eine Beprobung des Erdaushubs bei Erdarbeiten erforderlich ist. Weitere Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan für das vorgenannte Grundstück nicht angegeben. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass zukünftig Maßnahmen erforderlich werden.

Mit Ausnahme der vorgenannten Verantwortlichkeiten für Altlasten gibt es nach Kenntnis der Gesellschaft keine weiteren konkreten Hinweise auf das Vorliegen von Umweltfragen, die die Verwendung der Sachanlagen durch die Gesellschaft beeinflussen könnten.

11.9. Wesentliche Verträge

Die Deutsche Konsum ist Partei folgender, wesentlicher Verträge.

11.9.1. EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020

Am 30. Januar 2015 hat die Gesellschaft in zwei Tranchen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 mit einer Laufzeit bis zum 30. Januar 2020 ausgegeben (die

„**EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020**"). Die erste Tranche umfasste dabei 70 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag von EUR 7.000.000,00 („**Tranche A**"). Die zweite Tranche umfasste 300 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von ebenfalls jeweils EUR 100.000,00, mithin im Gesamtnennbetrag in Höhe von EUR 30.000.000,00 („**Tranche B**").

Die Teilschuldverschreibungen beider Tranchen werden seit dem 30. Januar 2015, dem Tag ihrer Emission verzinst. Die Teilschuldverschreibungen der Tranche A werden mit jährlich 1,0% auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Teilschuldverschreibungen der Tranche B werden hingegen mit jährlich 5,0% auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Gesellschaft als Anleiheschuldnerin gewährt jedem Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen das Recht, während des nachfolgend definierten Ausübungszeitraumes jede Teilschuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis betrug für die Tranche A, vorbehaltlich einer Anpassung in bestimmten Fällen, ursprünglich EUR 138,00. Für die Tranche B betrug der Wandlungspreis, ebenfalls vorbehaltlich einer Anpassung in bestimmten Fällen, ursprünglich EUR 524,00. Das Wandlungsverhältnis errechnet sich jeweils durch Division des Nennbetrages einer Teilschuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden jeweiligen Wandlungspreis. Das Wandlungsrecht kann durch einen Anleihegläubiger vom 1. bis zum 28. Januar 2020 (beide Tage einschließlich) ausgeübt werden.

Aufgrund der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 2. November 2015 beschlossenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 110.155 um EUR 14.981.080 auf EUR 15.091.235 hat sich der Wandlungspreis nach Maßgabe der jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen angepasst. Er beträgt für die Tranche A nunmehr EUR 1,0073 und für die Tranche B EUR 3,8249.

11.9.2. Finanzierung von Liegenschaften

Die Deutsche Konsum hat mehrere Darlehensverträge mit Kreditinstituten zur Finanzierung von Immobilienkäufen abgeschlossen.

Hierzu gehört ein Kreditvertrag mit der Stadtsparkasse Schwedt, den die Deutsche Konsum im August 2014 in Höhe von EUR 2.500.000 abgeschlossen hat. Nach dem Kreditvertrag hat die Deutsche Konsum Kreditzinsen in Höhe von 4,878% pro Jahr zu zahlen. Die Höhe der Kreditzinsen ist bis zum August 2024 fest vereinbart. Die vereinbarte Tilgung beträgt EUR 216.000 p.a. / EUR 18.000 monatlich.

Außerdem hat die Deutsche Konsum im September 2015 einen Kreditvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG über EUR 18.400.000,00 mit einer Laufzeit von zwei Jahren und mit Festverzinsung für diesen Zeitraum abgeschlossen. Dieser Zinssatz wird zwei Tage vor Auszahlung des Darlehens berechnet und fixiert. Die jährliche Tilgung beträgt 4,00% des Nennbetrages (EUR 18.400.000,00), zum 30. September 2017 ist das Darlehen in der dann ausstehenden Höhe

zur Rückzahlung fällig. Für die Bereitstellung des Darlehens zahlt die Deutsche Konsum eine Einmalgebühr von EUR 184.000,00. Das Darlehen ist derzeit in Höhe von EUR 13.828.000 valutiert; die Auszahlung der verbleibenden EUR 4.572.000 ist im Dezember 2015 geplant.

Weiterhin hat die Deutsche Konsum im September 2015 einen Kreditvertrag mit der Volksbank Mittweida eG über EUR 3.500.000,00 mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Höhe der Kreditzinsen beträgt 3,65% jährlich und ist bis zum 1. November 2025 gebunden. Die monatliche Tilgungsrate beträgt EUR 25.287,50 (mit Ausnahme der letzten Abschlussrate, die EUR 22.762,56 beträgt). Für die Bereitstellung des Darlehens zahlt die Deutsche Konsum eine Einmalgebühr von EUR 43.750,00.

Die genannten wesentlichen Kreditverträge der Gesellschaft enthalten keine Verpflichtungen zur Einhaltung bestimmter Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen. Die Gesellschaft erfüllt derzeit sämtliche Verpflichtungen nach diesen Kreditverträgen.

Die Deutsche Konsum stellt ihren Vertragspartnern Sicherheiten zur Verfügung. Hierzu gehören eine Grundschuld zu Gunsten der Stadtsparkasse Schwedt über EUR 2.500.000,00 auf dem Beleihungsobjekt Platz der Befreiung 1, 16303 Schwedt, eine Bürgschaft des Vorstands Rolf Elgeti über EUR 400.000,00 sowie eine stille Abtretung der Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen des zuvor genannten Beleihungsobjekts. Hierzu gehören weiterhin eine Grundschuld zu Gunsten der Münchener Hypothekenbank eG über EUR 18.400.000,00 auf den Beleihungsobjekten Gothaer Straße 22, 99049 Erfurt, Am Mastall 2, 19288 Ludwigslust und Brehnaer Straße 34, 06749 Bitterfeld-Wolfen, sowie eine stille Abtretung der Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen der zuvor genannten Beleihungsobjekte. Weiterhin gehören hierzu eine Grundschuld zu Gunsten der Volksbank Mittweida eG in Höhe von EUR 3.500.000,00 auf den Beleihungsobjekten Berghausstraße 7, 01622 Meißen, Gewerbegebiet an der B 95 Nr. 3, 09427 Ehrenfriedersdorf und Karlsgasse 28, 08626 Adorf, eine Bürgschaft des Vorstands Rolf Elgeti über EUR 350.000,00 sowie eine stille Abtretung der Ansprüche aus den Miet- und Pachtverhältnissen der zuvor genannten Beleihungsobjekte.

11.9.3. Property Management Vertrag und Facility Management Vertrag mit Arnold Hertz & Rostock GmbH

Am 23. Dezember 2009 schloss die Deutsche Konsum einen Property Management Vertrag sowie einen Facility Management Vertrag mit der Arnold Hertz & Co Rostock GmbH über die Verwaltung der Liegenschaft „Centrum Kaufhaus Schwedt“ (CKS), Platz der Befreiung 1, 16303 Schwedt.

Im Hinblick auf diese Verpflichtungen wurde außerdem eine Vollmacht zur Durchführung aller notwendigen Verhandlungen mit Behörden, potentiellen Mietern, existierenden Mietern und anderen Parteien, zur Beschaffung und Archivierung notwendiger Dokumentationen, Bestätigungen und Urkunden der Liegenschaft, an die Arnold Hertz & Co. Rostock GmbH ausgestellt. Zusätzlich ist die Arnold Hertz & Co. Rostock GmbH dazu befugt, Willenserklärungen für die Deutsche Konsum abzugeben und anzunehmen sowie Mietzahlungen entgegen zu nehmen und alle notwendigen rechtlichen Schritte zur Durchsetzung von Mietforderungen zu ergreifen. Ebenfalls ist die Arnold

Hertz & Co. Rostock GmbH dazu befugt, die Deutsche Konsum beim Abschluss von Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungsverträge rechtsgeschäftlich zu vertreten.

Die vereinbarten Leistungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte (in gekürzter Form):

- Die Verwaltung von der Liegenschaft zugehörigen Bankkonten
- Überwachung von Mietzahlungen und Durchführung des Mahnwesens
- Prüfung, Erhöhung und Anpassung von Mieten, inkl. indexierter Mieten
- Jährliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung und Heizkostenabrechnung
- Verwaltung und Überwachung von Wartungsverträgen und nach Absprache mit dem Eigentümer Abschluss von Wartungsverträgen
- Bestellung, Verhandlung über notwendige Reparaturarbeiten sowie deren Überwachung. Für Reparaturarbeiten die EUR 400,00 (netto) überschreiten muss der Eigentümer, mit Ausnahme von Notfällen, diese vorher bewilligen
- Verhandlungen mit bestehenden und potentiellen Mietern
- Erstellung der monatlichen Abrechnung für die Immobilie sowie die Zahlungsabwicklung
- Durchführung von Zahlungen für die Liegenschaft
- Verhandlungen mit Behörden in Sachen Besteuerung und öffentlicher Abgaben
- Überwachung von Versicherungen und die Abwicklung von Schadensregulierung
- Allgemeine Korrespondenz
- Beauftragung von Anwälten zur Geltendmachung von Ansprüchen – nach Zustimmung des Eigentümers
- Inhaltliche Betreuung der Interseite der Liegenschaft
- Wahrnehmung verschiedener Verpflichtungen in Zusammenhang mit dem Center-Management (Modernisierungen vorschlagen und planen, Umbauarbeiten und Instandsetzungsarbeiten; Planung, Koordination und Abrechnung von Werbungen; Koordination und Zusammenarbeit mit Dienstleistern, Mietern und Hausmeistern; etc.)
- Säuberungs-, Instandhaltungs- und Reparaturpflichten im Zusammenhang mit der Liegenschaft „Centrum-Kaufhaus Schwedt" (CKS)

Durch Nachträge wurde die Festlaufzeit des Property Management Vertrages und des Facility Management Vertrages bis zum 31. Dezember 2017 verlängert.

Für das Property Management wurde eine jährliche Vergütung von 6% der tatsächlichen jährlichen Gesamtmiete (inklusive Betriebs- und Heizkosten) vereinbart, mit einer monatlichen Minimalvergütung von EUR 5.145,00 (zzgl. Umsatzsteuer).

Für die Facility Management Leistungen wurde eine monatliche Vergütung von EUR 4.200,00 (zzgl. Umsatzsteuer) vereinbart.

11.9.4. Property Management / Objektverwaltungsvertrag mit der CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH

Für das Objekt der Gesellschaft in der Brehnaer Straße in Bitterfeld („BiTZ") übernahm die Gesell-

schaft am 10. März 2015 mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 einen Objektverwaltungsvertrag mit der CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH, der zuvor mit dem vorherigen Eigentümer des Objekts geschlossen wurde.

Die vereinbarten Leistungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte (in gekürzter Form):

- Abschluss und Durchführung sämtlicher Verträge zur technischen Verwaltung des Objekts, insbesondere Wartungs-, Reinigungs-, Werk- und sonstige Dienstleistungsverträge.
- Fristgerechte Veranlassung der behördlich und gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.
- Fristgerechte Veranlassung von Instandhaltungsmaßnahmen.
- Bearbeitung von Mängel- und Schadenanzeigen.
- Erfassung und Pflege der Objekt und Mieterstammdaten.
- Führen der Vertragsakten, der Korrespondenz und Überwachung der Vertragstermine.
- Prüfung von Rechnungen Dritter.
- Überwachung der Vertragseinhaltung durch die Mieter.
- Information der Mieter.
- Vorbereitung und Änderung von Mietverträgen.
- Erfüllung der Obliegenheiten und Pflichten aus Versicherungsverträgen.
- Überwachung und Durchführung von Mieterwechseln.
- Erstellung und Überwachung der Einhaltung der Hausordnung.

Für die Objektverwaltung ist eine monatliche Vergütung i.H.v. EUR 2.000,00 (zzgl. Umsatzsteuer) vereinbart, zzgl. möglicherweise anfallender Auslagen, gesondert zu vergütender Tätigkeiten und Provisionen. Die Vertragslaufzeit wurde bis zum 31. Dezember 2015 vereinbart, der Vertrag verlängert sich ohne Kündigung stillschweigend.

11.9.5. Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH

Am 18. November 2014 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der Objekte in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust, Neumünster, Wandlitz, Marlow, Altentreptow, Ueckermünde, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf, Adorf und Halle (Saale).

Die vereinbarten Leistungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte (in gekürzter Form):

- Wahrnehmung der Rechte gegenüber allen Behörden, Gläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern.
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen.
- Vereinnahmung der Mieten einschließlich der Umlagen.
- Vereinnahmung und Führung der Mietkaution nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten.
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.

- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen und Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen.
- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen die sich aus den Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen ergeben, sowie für Räumungsklagen.
- Einreichung von Zahlung und Räumungsklagen.
- Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten.
- Laufende Überwachung des technischen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturaufträge.
- Abschluss von Wartungs- und Serviceverträgen aller Art.
- Aufstellung periodischer Instandhaltungspläne.
- Sonstige zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderliche Maßnahmen.

Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer), mit Ausnahme für das Objekt in Marlow, für das die Vergütung monatlich 2% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer) beträgt. 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.

11.9.6. Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH

Am 18. November 2014 schloss die Deutsche Konsum einen Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH.

Die vereinbarten Leistungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte (in gekürzter Form):

- Unterstützung der Gesellschaft beim Erwerb geeigneter Investitionsobjekte
- Beratung für sämtliche Objekte zur Identifizierung von Wertsteigerungs- und Ertragsmaximierungspotenzialen und die Erstellung entsprechender Berichte
- Beobachtung und Bewertung der Vermietungs-, Vermarktungs- und Verkaufsstrategien und entsprechender Möglichkeiten zur Ertragsmaximierung
- Erstellung und Verwaltung aktueller Übersichten bezüglich der Vermietungssituation, einschließlich der Details zu Mieterhöhungs- und -anpassungsmöglichkeiten, der relevanten Zeiträume und Mitteilungsfristen, Kündigungsdaten, Renovierungsfristen und sonstigen wichtigen Daten, die u.a. ein Tätigwerden der Gesellschaft gegenüber den Mietern erfordert
- Verwaltung der relevanten Unterlagen und Dokumente im Zusammenhang mit den Objekten.
- Beratung hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben
- Überwachung und Sicherstellung der Mieteinnahmevorgänge und sonstiger Abgaben
- Erstellung und Übermittlung der Berichte über die Zahlungsein- und -ausgänge nach jedem Quartalstag

- Benachrichtigung der Gesellschaft über versicherungsrelevante Umstände, u.a. das Erfordernis von Bewertungen, Vertragsverlängerungen, Deckungsprüfungen oder der Mitteilung über tatsächliche und mögliche Ansprüche
- Koordinierung der geplanten Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen und Begleitung der entsprechenden Maßnahmen in Absprache mit der Gesellschaft
- Überwachung der Objekte und die Einhaltung der Mietverträge und Mitteilung relevanter Umstände an die Gesellschaft
- Die Beratung hinsichtlich der Mieterhöhungs- und -anpassungsmöglichkeiten und die entsprechende Durchführung, einschließlich der Absprache mit Rechtsberatern sowie der erforderlichen Korrespondenz mit Mietern und Gerichten
- Buchhaltung und Dokumentenführung im Zusammenhang mit den Objekten und Unterstützung der Gesellschaft bei der Erstellung der Jahresabschlüsse
- Vorbereitung und Erstellung erforderlicher Quartalsberichte

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. Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 4. Januar 2015.

11.9.7. Vereinbarung mit der Obotritia Capital KGaA über Dienstleistungen

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft mit der Obotritia Capital KGaA eine Vereinbarung, nach der die Obotritia Capital KGaA verschiedene Dienstleistungen gegenüber der Gesellschaft erbringt und ihre hieraus resultierenden Kosten ersetzt erhält. Die von diesem Vertrag erfassten Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Postverkehr, Empfang, Kommunikation, Schreibservice
- Immobilienbetreuung
- Vertragsmanagement
- Unternehmenscontrolling
- Planungswesen
- Projekt-, Prozess- und Qualitätsmanagement
- Finanz- und Rechnungswesen
- EDV und Technik
- Aktenorganisation
- Zahlungsverkehr und Bankmanagement
- Personalwesen
- Versicherung

Die Gesellschaft ersetzt hierfür der Obotritia Capital KGaA die entstehenden Kosten, die sich aus den folgenden Punkten zusammensetzen:

- Personalkosten
- Abschreibungen von Büromaterial

- Raumkosten
- Versicherungen
- EDV-Kosten
- Fahrzeugkosten
- Werbekosten
- Reisekosten der Arbeitnehmer
- Telefon und Porto
- Allgemeine Bürokosten

Die Personalkosten werden anteilig ersetzt und umfassen ebenfalls die Tätigkeit des Vorstandsmitglieds Rolf Elgeti, der von der Obotritia Capital KGaA ein monatliches Entgelt in Höhe von EUR 20.000,00 erhält. Hiervon werden im Rahmen dieser Vereinbarung 30% auf die Deutsche Konsum (EUR 6.000,00 / Monat; zzgl. Umsatzsteuer) umgelegt.

Die gesamten zu von dieser Vereinbarung erfassten Kosten werden auf Basis der tatsächlichen Kosten gegen Nachweis im Jahresabschluss erstattet. Die Deutsche Konsum zahlt quartalsmäßige Abschlagszahlungen in Höhe von EUR 64.740,00 (zzgl. Umsatzsteuer). Der Vertrag hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich stillschweigend.

11.9.8. Darlehensvertrag mit der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Gesellschaft hat (seinerzeit noch firmierend als Stafford Grundbesitz GmbH) als Darlehensnehmerin mit der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH als Darlehensgeberin am 15. Dezember 2011 einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 300.000 abgeschlossen. Die Höhe des Darlehens wurde mit Nachtrag vom 22. November 2013 auf insgesamt bis zu EUR 700.000 erhöht. Das Darlehen war seit dem 1. Juni 2012 mit 10% p.a. bzw. seit dem 1. Januar 2013 mit 12% p.a. zu verzinsen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015. Jedoch wurden sämtliche Kredite bereits vollständig zurückgeführt.

11.9.9. Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA

Die Gesellschaft hat darüber hinaus (noch als Stafford Grundbesitz GmbH firmierend) als Darlehensnehmerin mit der damaligen EAA Grundbesitz GmbH (der heutigen Obotritia Capital KGaA) als Darlehensgeberin am 13. April 2013 einen Darlehensrahmenvertrag in Höhe von bis zu EUR 100.000 geschlossen. Dieser Rahmen wurde mit Nachtrag vom 29. Januar 2015 auf EUR 10.000.000 erhöht. Die Auszahlung von Darlehen erfolgt bis zum Maximalbetrag nach den Erfordernissen der Deutschen Konsum. Die in Anspruch genommene Darlehenssumme ist mit 8% p.a. zu verzinsen; im Jahr 2013 erfolgte die Darlehensgewährung jedoch zinslos. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2023. Der Vertrag ist jedoch – ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung – mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar. Die Kreditlinie wird derzeit allerdings nicht in Anspruch genommen.

Die Obotritia Capital KGaA hat der Gesellschaft zugesagt, dass sie im Rahmen des bestehenden Darlehensrahmenvertrags ein langfristiges Aktionärsdarlehen in Höhe von bis zu EUR 5,5 Mio. ausreichen wird, wenn die angestrebte Anschlussfinanzierung für das Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG, das zum 30. Dezember 2015 fällig wird, nicht rechtzeitig zur Auszahlung bereitstehen sollte.

11.10. Versicherung

Mit dem Ziel der Risikominimierung ist der Grundbesitz der Deutschen Konsum mit den marktüblichen Versicherungen abgedeckt (Schaden durch Feuer, Wasserrohrbrüche, Stürme und Naturkatastrophen). Ferner bestehen nach Ansicht der Gesellschaft marktübliche Haus- und Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherungen.

Des Weiteren ist das einzige Vorstandsmitglied, Herr Rolf Elgeti, von einer „Directors-and-Officers-Haftpflichtversicherung" mit einer Schadensabdeckung ohne Selbstbeteiligung versichert. Diese Versicherung wurde mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen und deckt auch seine Tätigkeit für die Deutsche Konsum ab.

11.11. Regulatorisches Umfeld

11.11.1. Das Deutsche REIT Gesetz

In Deutschland hat der Bundestag am 23. März 2007 das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen beschlossen, dem der Bundesrat am 30. März 2007 zugestimmt hat (Gesetz vom 28. Mai 2007, BGBl. I S. 914). Das Gesetz trat rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft. Damit wurde in Deutschland nach dem Vorbild des amerikanischen REITS die neue Anlageklasse der steuerbegünstigten Immobilien-Aktiengesellschaften zulässig.

Erfüllt eine Aktiengesellschaft alle Voraussetzungen des REIT-Gesetzes, wird sie als REIT-Aktiengesellschaft im Handelsregister eingetragen und für das Geschäftsjahr der Änderung rückwirkend von ihrer Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht befreit.

Zu den wesentlichen Voraussetzungen für die Erlangung des REIT-Status zählen zusammengefasst insbesondere folgende Punkte:

- Die REIT-Gesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung in Deutschland haben.
- Der Unternehmensgegenstand ist beschränkt darauf, Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an inländischen Gewerbeimmobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, gegebenenfalls durch weitere Tätigkeiten im Sinne von § 1 Abs. 1 REITG. Ausgenommen davon sind Bestandsmietimmobilien, worunter Immobilien zu verstehen sind, die zu mehr als 50% zu Wohnzwecken im Sinne des Wohnmietvertragsrechts dienen und die vor dem 1. Januar 2007 fertiggestellt worden sind.
- Die REIT-Gesellschaft darf nicht als Immobilienmakler tätig sein.
- Kein Anleger darf direkt mehr als 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft halten (*Höchstbeteiligungsgrenze*). Aktien die für die Rechnung eines Dritten gehalten werden, gelten als direkt durch den Dritten gehalten.

- Zum Zeitpunkt der Börsenzulassung der Aktien der REIT-Gesellschaft müssen sich mindestens 25% der Aktien im Streubesitz befinden. Nach der Börsenzulassung muss der Streubesitz mindestens 15% der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft betragen (*Streubesitzerfordernis*). Den Streubesitz bilden die Aktien der Aktionäre, denen jeweils weniger als 3% der Stimmrechte an der REIT-Aktiengesellschaft zustehen. Die Berechnung richtet sich nach den §§ 22 und 23 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG).
- Die REIT-Gesellschaft ist verpflichtet, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses – gemindert um nach dem REIT-Gesetz zulässige Rücklagen und erhöht um die nach dem REIT-Gesetz erforderliche Auflösung von Rücklagen – an die Anteilseigner auszuschütten.
- Das Eigenkapital der REIT-Aktiengesellschaft muss zum Ende eines jeden Geschäftsjahres mindestens 45% des bilanzierten unbeweglichen Vermögens im IFRS-Konzern oder Einzelabschluss betragen.
- Bezogen auf die Summe der Aktiva – abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und Reinvestitions-Rücklagen – müssen zum Ende eines jeden Geschäftsjahres mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen (einschließlich Beteiligungen) gehören (gem. IFRS-Konzern oder Einzelabschluss).
- Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse, müssen mindestens 75% der Umsätze eines Geschäftsjahres aus der Vermietung, Leasing, Verpachtung, Veräußerung von unbeweglichen Vermögen oder anderen immobiliennahen Tätigkeiten stammen.

Die Firma der REIT-Aktiengesellschaft ist nach der Börsenzulassung an einem organisierten Markt im Sinne des Wertpapierhandelsgesetz bei dem zuständigen Gericht mit der Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft“ oder „REIT-AG“ zur konstitutiven Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Diese Bezeichnungen genießen ebenso wie die Bezeichnungen, in welchen der Begriff „Real Estate Investment Trust“ oder die Abkürzung „REIT“ alleine oder im Zusammenhang mit anderen Worten vorkommt, einen Bezeichnungsschutz, d.h. sie dürfen in der Firma oder als Zusatz zur Firma von Gesellschaften, die ihren Sitz im Geltungsbereich des REIT-Gesetz haben, nur geführt werden, wenn sie REIT-Aktiengesellschaften im Sinne des REIT-Gesetz sind. Der Vor-REIT darf die Bezeichnung REIT nicht in der Firma führen.

11.11.2. Haftung für bestehende Kontaminationen

Eine Haftung für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen kann sich aus öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften ergeben. Erstere kann im Gegensatz zur zivilrechtlichen Haftung nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausgeschlossen werden.

Die Verantwortung für Altlasten trifft nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter anderem den Verursacher der Kontamination, dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer, den ehemaligen Eigentümer des kontaminierten Grundstücks, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Kontamination kannte oder kennen musste, sowie den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Auf das BBodSchG gestützte Ordnungsbefugnisse können sich auf Gefährdungsabschätzungen, Untersuchungsanordnungen, Sanierungsanordnungen und sonstige notwendige Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen oder Alt-

lasten beziehen. Unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme besteht zwischen den nach dem BBodSchG Verpflichteten ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch, der sich nach den jeweiligen Verursachungsbeiträgen bemisst. Der Ausgleichsanspruch kann durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abbedungen werden.

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich entweder aus vertraglichen Gewährleistungsansprüchen oder gesetzlichen Ansprüchen ergeben. Die Gewährleistungsansprüche können durch vertragliche Regelungen grundsätzlich abbedungen oder eingeschränkt werden. Die gesetzlichen Ansprüche können den Verursacher einer Bodenkontamination zum Schadensersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichten. Die Deutsche Konsum kann einer solchen Haftung auf Schadensersatz oder Beseitigung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum/Besitz der Gesellschaft steht oder stand, Einwirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme nach den Vorschriften des BBodSchG.

11.11.3. Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Die Deutsche Konsum unterliegt mit ihrer Geschäftstätigkeit den Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts. Das Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vollzieht sich in zwei Schritten, nämlich dem Erlass eines Flächennutzungsplans durch die Gemeinde, dem dann der Bebauungsplan folgt. Während der Flächennutzungsplan die Flächennutzung anhand übergeordneter Planungsziele und der Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde festlegt, definiert der Bebauungsplan die zulässige Nutzung bestimmter Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans. So trifft der Bebauungsplan Festlegungen über die zulässigen Nutzungen zu errichtender Gebäude, ihre Höhe und die Bauverdichtung. Im Bebauungsplan können bestimmte Flächen, Grünanlagen, Schutzgebiete und sozialer Wohnungsbau bestimmt werden. Der Flächennutzungsplan wie auch der Bebauungsplan können die Nutzung von Grundstücken daher beschränken. Bei der Aufstellung haben die Gemeinden zwar erhebliche Ermessensspielräume, jedoch sind die Gesetze zu berücksichtigen und die Interessen der Grundstückseigentümer und die übergeordneten Planungsziele zu berücksichtigen.

Soweit sich ein Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans befindet, richtet sich die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. unbeplanter Innenbereich) nach den Regelungen des Baugesetzbuchs. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche haben sich hier grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Soweit ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist, kommt es daher entscheiden auf die Umgebung des zu bebauenden Grundstücks an. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens danach zu beurteilen, ob es nach dieser Verordnung in dem Gebiet zulässig wäre.

Das deutsche Bauordnungsrecht stellt Regeln für die individuelle Errichtung von Gebäuden auf. Es ist sehr detailliert und trifft beispielsweise Bestimmungen über zulässige Baumaterialien, Min-

destabsatzflächen, ordnungsgemäße Bauausführung, Feuerschutzbestimmungen, Belüftung und Lärmschutz.

Im Fall besonderer Gebietsfestlegungen (bspw. Sanierungs- oder Umlegungsgebiete) treffen den Eigentümer darüber hinaus ggf. erhebliche zusätzliche Pflichten und Einschränkungen.

11.11.4. Überbau

Sofern ein Gebäudeteil eine oder mehrere Grundstücksgrenzen überschreitet liegt ein Überbau vor. Jedoch sind, im Interesse des erschaffenen Wertes, die Rechte des benachbarten Grundeigentümers in diesem Fall untergeordnet. Es wird zwischen drei Formen der Grenzüberschreitung unterschieden:

Eine rechtmäßiger Überbau liegt bei vorheriger Zustimmung des Nachbarn vor. Die Pflicht des Nachbarn zur Duldung des Überbaus begründet sich in diesem Fall in seiner Zustimmung und nicht in einer gesetzlichen Bestimmung. Ob und welche (einmalige oder laufende) Entschädigung für den Überbau an den Nachbarn zu entrichten ist, richtet sich nach der Vereinbarung mit dem Nachbarn und dem Eigentümer des Grundstücks, von dem aus überbaut worden ist (herrschendes Grundstück). Der Überbau wird nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern bleibt Bestandteil des herrschenden Grundstücks. Das Eigentum an der überbauten Grundstücksfläche selbst bleibt jedoch beim Nachbarn.

Ein rechtswidriger, entschuldigter Überbau liegt vor, wenn die grenzüberschreitende Partei weder vorsätzlich noch grob fahrlässig und der Grundeigentümer nicht oder nicht rechtzeitig Einspruch erhebt. Einspruch muss vor oder während des Baubeginns erfolgen. Versäumt er, der Grenzüberschreitung zu widersprechen, muss er den Überbau dulden. Nach § 912 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (**„BGB“**) kann er jedoch für die Beeinträchtigung seines Grundstückes eine Geldrente verlangen. Diese wird auch als Überbaurente bezeichnet. Diese Geldrente zählt als Rentenrecht nach § 914 BGB, wird jedoch üblicherweise nicht als Grundrecht im Grundbuch eingetragen.

Ein rechtswidriger, unentschuldigter Überbau liegt vor, wenn der Bauherr bei der Überbauung grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt oder der betroffene Grundstückseigentümer rechtzeitig, also unverzüglich nach Grenzüberschreitung, Widerspruch geäußert hat. In diesem Fall kann der Nachbar grundsätzlich die Beseitigung des Überbaus verlangen.

Zum Zeitpunkt des Prospektes liegen der Gesellschaft keinerlei Hinweise auf das Vorliegen eines rechtswidrigen unentschuldigten Überbaus vor. Weder liegen der Gesellschaft Anzeichen vor, dass rechtswidrige Überbauten durch fremden Bauten, die Liegenschaften der Gesellschaft beinträchtigen, vorliegen, noch dass im Eigentum der Gesellschaft stehende Bauten fremde Grundstücke in diesem Sinne beinträchtigen.

11.11.5. Denkmalschutz

Momentan besitzt die Deutsche Konsum keine Liegenschaften, die als Baudenkmäler zu qualifizieren sind. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen dass die Deutsche Konsum zukünftig solche Objekte erwerben wird, was zur Anwendung von denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen führen würde.

Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Das Eigentum erfährt damit eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung. Aus den Denkmalgesetzen der einzelnen Bundesländer ergeben sich hierfür besondere Verpflichtungen, etwa zur Instandhaltung, sachgemäßen Behandlung und zum Schutz von Baudenkmälern. Darüber hinaus sind Änderungen an Baudenkmälern oder Beseitigungen nicht zulässig, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des Zustands sprechen. Die denkmalschutzrechtlichen Aspekte sind auch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, etwa für eine Nutzungsänderung oder für Umbauten, zu beachten und können zu einer Versagung der erforderlichen Genehmigung führen.

11.11.6. Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutschen Konsum, z.B. beim Verkauf von Grundstücken, der Vermietung von Gewerbeimmobilien, bei der Beauftragung von Dritten zur Errichtung von Gebäuden kommen die zivilrechtlichen Bestimmungen des Kauf-, Miet- und Vertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sowie die dazu erlassenen Spezialgesetze zur Anwendung.

11.12. Rechtsstreitigkeiten und öffentliche Verfahren

Die Deutsche Konsum führt derzeit keine Rechtstreitigkeiten und ist auch nicht in öffentliche Verfahren involviert.

11.13. Pensionszahlungsverpflichtungen

Die Gesellschaft hat zum aktuellen Zeitpunkt weder Vorauszahlungen noch Rückstellung für die Zahlung von Pensionskassen oder ähnlichem getätigt, da sie keiner Verpflichtung unterliegt solche zu tätigen.

12. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

12.1. Gründung, Handelsregistereintragung, Firma und Sitz

Die Gesellschaft wurde in Deutschland als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma „Stafford Grundbesitz GmbH" gegründet und wurde am 22. Oktober 2008 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 11051 eingetragen. Die Gesellschaft in ihrer jetzigen Form entstand durch Beschluss der Hauptversammlung über den Formwechsel der Gesellschaft vom 18. November 2014 (Notarielle Urkundennummer: 380/2014 des Notars Dr. Valentin Boll, Berlin), geändert durch Beschluss vom 27. November 2014 (Notarielle Urkundennummer: 404/2014 des Notars Dr. Valentin Boll, Berlin). Diese Änderung der Rechtsform zu einer Aktiengesellschaft mit der Firma „Deutsche Konsum Grundbesitz AG" wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13072 am 23. Dezember 2014 eingetragen. Die Deutsche Konsum unterliegt dem deutschen Aktiengesetz.

Die Firma der Gesellschaft ist Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Am 2. November 2015 wurde in einer außerordentlichen Hauptversammlung der Beschluss gefasst, die Firma in Deutsche Konsum REIT-AG zu ändern. Der Vorstand ist angewiesen, die Änderung nicht im Handelsregister eintragen zu lassen, bis die Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes („**WpHG**") zugelassen sind. Die kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft lautet auch kurz „Deutsche Konsum".

Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Broderstorf. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Försterweg 2, 14482 Potsdam. Die Gesellschaft kann telefonisch unter +49 (0) 331 74 00 76 5-0 erreicht werden.

12.2. Entwicklung der Gesellschaft und Historie

Als die Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet wurde, hatte sie ein eingetragenes Stammkapital von EUR 25.000,00, welches von drei Gesellschaftern gehalten wurde (wie in der Liste der Gesellschafter vom 26. August 2008 und 22. Februar 2010 festgehalten und im Handelsregister des Amtsgerichtes Rostock eingetragen: Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH mit einem Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 5.000,00 (laufende Nummer 1), Herr Mark Evans mit einem Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 10.000,00 (laufende Nummer 2) und Herr Cato Stonex mit ebenfalls mit einem Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 10.000,00 (laufende Nummer 3). Gegenstand des Unternehmens war der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von Grundstücken, mit Ausnahme von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten.

Am 8. Juli 2014 wurde eine Kapitalerhöhung von EUR 25.000,00 um EUR 5.514,00 auf EUR 30.514,00 für die Gesellschaft im Handelsregister eingetragen. Gemäß Gesellschafterliste vom 14. Juli 2014 übernahmen Herr Mark Evans einen zusätzlichen Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 2.757,00 (laufende Nummer 4) und Herr Cato Stonex einen zusätzlichen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 2.757,00 (laufende Nummer 5).

Zusätzlich zu den existierenden Gesellschaftern trat die EAA Grundbesitz GmbH der Gesellschaft als weitere Gesellschafterin bei und erwarb Geschäftsanteile von den existierenden Gesellschaftern mit einem Nominalbetrag in Höhe von insgesamt EUR 27.462,00 im Wege der Sacheinlage im Zuge einer Kapitalerhöhung der EAA Grundbesitz GmbH basierend auf einem Gesellschafterbeschluss vom 23. Juli 2014 (Notarielle Urkundennummer: 241/2014 des Notars Dr. Valentin Boll, Berlin). Die EAA Grundbesitz GmbH übernahm von der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH einen Geschäftsanteil mit einem Nominalbetrag von EUR 4.500,00 (laufende Nummer 1a), zwei Geschäftsanteile mit jeweils einem Nominalbetrag von EUR 10.000,00 (ein Geschäftsanteil mit der laufenden Nummer 2 von Herrn Mark Evans und einen Geschäftsanteil mit der laufenden Nummer 3 von Herrn Cato Stonex) sowie zwei Geschäftsanteile mit einem Nominalbetrag von jeweils EUR 1.481,00 (einen Geschäftsanteil mit der laufenden Nummer 4a von Herrn Mark Evans und einen Geschäftsanteil mit der laufenden Nummer 5a von Herrn Cato Stonex). Die neue Gesellschafterstruktur wurde in eine Gesellschafterliste vom 27. August 2014 aufgenommen.

Am 20. November 2014 wurde eine Kapitalerhöhung von EUR 30.514,00 um EUR 22.886,00 auf EUR 53.400,00 für die Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen. Gemäß dem Kapitalerhöhungsbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 18. November 2014 (Notarielle Urkundennummer: 380/2014 des Notars Dr. Valentin Boll, Berlin) hat die EAA Grundbesitz GmbH einen zusätzlichen Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 22.886,00 übernommen (laufende Nummer 6).

Am 4. Dezember 2014 wurde die Änderung der Geschäftsadresse (neue Adresse: Försterweg 2, 14482 Potsdam) im Handelsregister eingetragen.

Am 18. November 2014 fassten die Gesellschafter der Gesellschaft den Beschluss, die Rechtsform der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft mit der Firma Deutsche Konsum Grundbesitz AG zu ändern. Dies wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock am 23. Dezember 2014 eingetragen.

Durch eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital von EUR 53.400,00 um EUR 26.700,00 auf EUR 80.100,00 wurden am 12. Mai 2015 dreizehn neue Investoren Aktionäre der Gesellschaft.

Am 29. September 2015 wurden fünf neue Investoren durch eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital von EUR 80.100,00 um EUR 30.055,00 auf EUR 110.155,00 Aktionäre der Gesellschaft.

Am 28. August 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft eine Änderung des Geschäftsjahres sowie die entsprechende Satzungsänderung beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Die Änderung des Geschäftsjahres mit der entsprechenden Satzungsänderung ist am 7. September 2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l, ei-

ner Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung wurde am 14. Oktober 2015 im Handelsregister des am Sitz der Gesellschaft zuständigen Amtsgerichts eingetragen. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auch zivilrechtlich übergegangen. Die Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Übergang waren bereits zum 30. September 2015 erfüllt.

Am 2. November 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft einstimmig eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 beschlossen. Für jede existierende Aktie wurden 136 neue Aktien ausgegeben. Am 6. November 2015 wurde der Beschluss über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nunmehr EUR 15.091.235,00.

12.3. Unternehmensgegenstand

Gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft ist Gegenstand des Unternehmens:

a. der Erwerb, das Halten, das Verwalten im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten sowie Veräußerung von Eigentum oder dinglichen Nutzungsrechten an

   aa. Inländischen unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG mit Ausnahme von Bestandsimmobilien im Sinne des REITG,

   bb. Ausländischen unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG, soweit dieses im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf und

   cc. Anderen Vermögensgegenständen im Sinne von § 3 Abs. 7 REITG,

b. der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des REITG,

c. der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Anteilen an REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne des REITG,

d. der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Anteilen an Auslandsobjektgesellschaften im Sinne des REITG, und

e. der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die persönliche haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne des REITG sind und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen, soweit gesetzlich zulässig und vereinbar mit dem Status der Gesellschaft als REIT-Gesellschaft im Sinne des REITG. Sie kann zu die-

sem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern sowie Unternehmensverträge abschließen oder Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen; sie kann ihren Betrieb auch ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern, soweit diese Tätigkeiten nicht § 2 Abs. 1 dieser Satzung widersprechen.

Entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte darf die Gesellschaft ausschließlich über eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 REITG erbringen.

Der Handel mit unbeweglichem Vermögen im Sinne des § 14 Abs. 1 REITG sowie erlaubnispflichtiger Geschäfte gemäß § 34c GewO sind ausgeschlossen.

12.4. Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft

Am 28. August 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft eine Änderung des Geschäftsjahres sowie die entsprechende Satzungsänderung beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Die Änderung des Geschäftsjahres mit der entsprechenden Satzungsänderung ist am 7. September 2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden. Die Dauer der Geschäftstätigkeit ist unbefristet.

12.5. Konzernstruktur und Beteiligungen; Stellung der Gesellschaft innerhalb des Konzerns

Die Gesellschaft besitzt keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Es gibt damit keinen Konzern, innerhalb dessen die Gesellschaft eine bestimmte Stellung einnehmen könnte.

12.6. Bekanntmachungen, Zahl- und Anmeldestelle

Bekanntmachungen der Gesellschaft, welche nach geltendem Recht in den Gesellschaftsblättern veröffentlicht werden müssen, werden satzungsgemäß ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Bekanntmachungen oder Informationen, welche den Aktionären nach geltendem Recht zur Verfügung gestellt werden müssen, werden auf der Firmenwebsite veröffentlicht, falls keine andere Art der Bekanntmachung notwendig ist. Angaben bezüglich der Aktien der Gesellschaft werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Billigung dieses Prospektes oder mit Nachträgen zu diesem Prospekt werden gemäß den Vorgaben des WpPG erfolgen, z.B. durch Veröffentlichung auf der Firmenwebseite (http://www.deutsche-konsum.com) sowie Aufbewahrung von Kopien bei der Gesellschaft und durch die Bekanntmachung in der Börsen-Zeitung oder im Handelsblatt, sofern die Bekanntmachung an einem Montag herausgegeben wird.

Die Zahl- und Anmeldestelle ist die ODDO SEYDLER Bank AG, Schillerstraße 27–29,

60313 Frankfurt am Main.

12.7. Erlangung des REIT-Status

Die Deutsche Konsum beabsichtigt die Erlangung des REIT-Status rückwirkend zum 1. Januar 2015 zu erreichen. Hierzu hat die Gesellschaft bereits verschiedene Maßnahmen getroffen. Eine ausführlichere Darstellung der gesetzlichen Vorgaben zur Qualifikation als REIT-AG findet sich vorstehend im Abschnitt *„11.11.1 – Geschäftstätigkeit – Regulatorisches Umfeld – Das Deutsche REIT Gesetz“*).

Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen, mit denen die Einhaltung der Vorgaben des REIT-Gesetzes sichergestellt wird (vgl. den nachfolgenden Abschnitt *„12.7.1 – Erfüllung der Voraussetzungen des REITG“*) sowie die Aufnahme besonderer Satzungsregelungen nach dem REITG, um die dauerhafte Einhaltung dieser Vorgaben sicherzustellen (vgl. den nachfolgenden Abschnitt *„12.7.3 – Besondere Satzungsregelungen nach dem REITG“*).

12.7.1. Erfüllung der Voraussetzungen des REITG

Um die Voraussetzungen nach dem REIT-Gesetz zu erfüllen, hat die Gesellschaft sichergestellt, dass zum Datum des Prospekts die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Die Deutsche Konsum hat ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung in Deutschland.
- Der Unternehmensgegenstand der Deutschen Konsum ist darauf beschränkt, Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an inländischen Gewerbeimmobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern (ggf. ergänzt um von § 1 Abs. 1 REITG gestatteten Tätigkeiten).
- Die Deutsche Konsum ist nicht als Immobilienmakler tätig.
- Kein Anleger der Deutschen Konsum hält mehr als 10% der Aktien oder Stimmrechte (vgl. die Aktionärsstruktur im Abschnitt *„14. Aktionärsstruktur“*).
- Der Streubesitz der Aktien beträgt zum Zeitpunkt der Börsenzulassung mehr als 25% (vgl. die Aktionärsstruktur im Abschnitt *„14. Aktionärsstruktur“*).
- Die Deutsche Konsum beabsichtigt, mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses – gemindert um nach dem REIT-Gesetz zulässige Rücklagen und erhöht um die nach dem REIT-Gesetz erforderliche Auflösung von Rücklagen – an die Anteilseigner auszuschütten.
- Bezogen auf die Summe der Aktiva werden – abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und Reinvestitions-Rücklagen – zum Ende des Geschäftsjahres der Deutschen Konsum voraussichtlich mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen (einschließlich Beteiligungen) gehören (gem. IFRS-Konzern oder Einzelabschluss).
- Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse, werden voraussichtlich mindestens 75% der Umsätze des Geschäftsjahres der Deutschen Konsum aus der Vermietung, Leasing, Verpachtung, Veräußerung von unbeweglichen Vermögen oder anderen immobiliennahen Tätigkeiten stammen.

Damit sind wesentliche Voraussetzungen des REIT-Gesetzes zum Datum des Prospekts erfüllt.

Bisher noch nicht erfüllt ist die Voraussetzung des § 15 REITG, nach der das Eigenkapital der Deutschen Konsum am Ende eines Geschäftsjahres mindestens 45% des bilanzierten unbeweglichen Vermögens im IFRS-Konzern oder Einzelabschluss betragen muss. Zum 30. September 2015 betrug das Eigenkapital der Deutschen Konsum 27,33 % des bilanzierten unbeweglichen Vermögens. Dieser Wert hat sich bis zum Datum des Prospekts weiter reduziert, weil die Gesellschaft weiteres Immobilienvermögen erworben und dabei nicht in gleichem Maße ihr Eigenkapital erhöht hat.

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Mindesteigenkapitalquote gem. § 15 REITG nicht von Beginn an einzuhalten ist, so dass die Unterschreitung einer Eintragung der Gesellschaft als REIT-AG im Handelsregister und damit der Erlangung des REIT-Status nicht entgegensteht. Allerdings endet die Steuerbefreiung einer REIT-AG gem. § 18 Abs. 4 REITG, wenn die Mindesteigenkapitalquote von 45% in drei Wirtschaftsjahren nacheinander nicht eingehalten wurde, mit Ablauf des dritten Wirtschaftsjahres. Vor diesem Hintergrund strebt die Gesellschaft an, die Eigenkapitalquote durch Eigenkapitalmaßnahmen zu erhöhen. Allerdings verfolgt sie hierzu zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Pläne. Zu den aus diesen rechtlichen Zusammenhängen folgenden Risiken siehe die Darstellung unter der Überschrift „*2.3 Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwandlung in eine REIT-AG*".

Weiterhin ist erforderlich, dass die Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes („**WpHG**") zugelassen werden. Der Antrag auf Börsenzulassung bei der Börse Berlin ist am 9. Dezember 2015 gestellt worden. Der Zulassungsbeschluss der Börse Berlin wird nach Billigung des vorliegenden Prospekts für den 14. Dezember 2015 erwartet.

Letztlich ist die Firma der Gesellschaft nach der Börsenzulassung bei dem zuständigen Amtsgericht mit der Bezeichnung „REIT-Aktiengesellschaft" oder „REIT-AG" zur konstitutiven Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat bereits am 2. November 2015 den entsprechenden Beschluss gefasst, die Firma der Gesellschaft in „Deutsche Konsum REIT-AG" zu ändern. Der Vorstand ist angewiesen, diese Änderung nach erfolgter Börsenzulassung zum Handelsregister anzumelden und eintragen zu lassen. Die Gesellschaft wird voraussichtlich noch am 14. Dezember 2015 eine entsprechende Handelsregisteranmeldung vornehmen. Allerdings hat das zuständige Handelsregister selbst dann nur neun Arbeitstage zur Verfügung (von denen drei zwischen den Weihnachtsfeiertagen und Sylvester liegen), um die Anmeldung zu prüfen und die Eintragung vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund besteht eine konkrete Möglichkeit, dass die Eintragung der Gesellschaft als REIT-AG erst im Kalenderjahr 2016 erfolgt.

Nach Eintragung als REIT-AG im Handelsregister hat die Gesellschaft den REIT-Status erfolgreich erlangt.

12.7.2. Rückwirkende Anerkennung des REIT-Status

Die Gesellschaft strebt an, den Status als REIT-AG mit Rückwirkung zum 1. Januar 2015 für ein steuerliches Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 zu erlangen. Nach § 17

Abs. 1 REITG tritt die Steuerbefreiung für eine REIT-AG zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die Gesellschaft unter einer Firma, die sie als REIT-AG ausweist, in das Handelsregister eingetragen wird. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft zwar vom 1. Oktober bis zum 30. September eines Jahres, doch ist für steuerliche Zwecke geplant, die bisherige Übereinstimmung des steuerlichen Wirtschaftsjahres mit dem Kalenderjahr zu erhalten. Vor diesem Hintergrund besteht eine konkrete Möglichkeit, dass die Eintragung der Gesellschaft als REIT-AG erst im Kalenderjahr 2016 erfolgt.

12.7.3. Besondere Satzungsregelungen nach dem REITG

Um die langfristige Einhaltung der Vorgaben des REIT-Gesetzes sicherzustellen, hat die Gesellschaft entsprechende Satzungsregelungen getroffen. Die Satzung beinhaltet im Hinblick auf die besondere Anforderungen des REITG die folgenden Bestimmungen:

12.7.3.1. Streubesitz, Höchstbeteiligungsgrenze

Für den Fall der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zu einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG müssen sich mindestens 15% der Aktien der Gesellschaft im Streubesitz befinden (Streubesitzquote). Den Streubesitz bilden gemäß § 11 Abs. 1 REITG die Aktien derjenigen Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte direkt zustehen oder ihnen gemäß §§ 22 und 23 WpHG in der jeweils gültigen Fassung direkt oder indirekt zugerechnet werden. Diese Streubesitzquote ist zum Datum des Prospekts gesichert.

Für den Fall der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zu einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG darf in Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REITG kein Aktionär der Gesellschaft direkt oder indirekt durch einen Dritten, der Aktien für Rechnungen des Aktionärs hält, 10% oder mehr der Aktien oder Aktien mit 10% oder mehr der Stimmrechte an der Gesellschaft halten (Höchstbeteiligungsgrenze). Bei der Berechnung der Höchstbeteiligungsgrenze bleiben die Aktien unberücksichtigt, die ein Aktionär nicht für eigene sondern für Rechnung eines Dritten hält, soweit er seine Treuhandstellung nachweist. Für die Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze als besondere Treuepflicht ist der jeweilige Aktionär verantwortlich. Verstöße gegen die Höchstbeteiligungsgrenze werden von der Gesellschaft aufgrund besonderer Satzungsregelungen durch Übertragung und Einziehung der Aktien sanktioniert. Die Gesellschaft behält sich daneben die Geltendmachung eines Schadens oder anderer Ansprüche vor. Der Vorstand kann dessen ungeachtet jederzeit nach seinem Ermessen Aktionäre, deren Aktien nicht zum Streubesitz gehören, schriftlich besonders auf die Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze und die möglichen Folgen eines Verstoßes dagegen hinweisen. Der Vorstand kann zur Absicherung der Höchstbeteiligungsgrenze jederzeit Verträge mit Aktionären abschließen.

12.7.3.2. Übertragung und Einziehung von Aktien

Jeder Aktionär ist verpflichtet, die Höchstbeteiligungsgrenze einzuhalten. Bei Überschreiten der Höchstbeteiligungsgrenze hat der jeweilige Aktionär unverzüglich dafür zu sorgen, dass die ihm zuzurechnende Beteiligung die Höchstbeteiligungsgrenze wieder unterschreitet.

Der Vorstand hat jeden Aktionär, der die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet, unverzüglich nachdem der Vorstand davon Kenntnis erlangt hat, per eingeschriebenem Brief an die letzte der Gesellschaft bekannte Anschrift aufzufordern, innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Aufforderung die diesem Aktionär zuzurechnende Aktienbeteiligung auf die Höchstbeteiligungsgrenze zu beschränken und dies der Gesellschaft in geeigneter Form nachzuweisen. Der Zugang gilt am dritten Werktag nach ordnungsgemäßer Absendung der Aufforderung als erfolgt. In der Aufforderung ist der Aktionär darauf hinzuweisen, dass sein Verstoß gegen die Höchstbeteiligungsgrenze zu einer entschädigungslosen Übertragung der Aktien auf die Gesellschaft oder zu einer entschädigungslosen Zwangseinziehung der Aktien führen kann. Der Vorstand kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen – auch während des zuvor genannten Fristlaufs – ein Angebot zum Erwerb eigener Aktien machen oder andere Gegenmaßnahmen ergreifen. Hat der betroffene Aktionär nicht innerhalb der ihm zuvor genannten Frist den geforderten Nachweis erbracht, so kann der Vorstand von diesem Aktionär die unentgeltliche Übertragung der Anzahl von Aktien verlangen, die die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet. Der Vorstand kann einen Schaden der Gesellschaft gegenüber dem Aktionär geltend machen.

Eine zwangsweise Einziehung von Aktien eines Aktionärs wird zum Zwecke der Wiederherstellung der Einhaltung der Höchstbeteiligungsgrenze angeordnet, soweit ein Aktionär zwei Monate nach Ablauf einer ihm vom Vorstand gesetzten Frist weiterhin gegen die Höchstbeteiligungsgrenze verstößt. Danach hat der Vorstand die Anzahl voll eingezahlter Aktien des jeweiligen Aktionärs durch Vorstandsbeschluss in vereinfachter Form gemäß § 237 Abs. 3 bis 5 AktG einzuziehen, die unter Berücksichtigung der neuen Anteilsverhältnisse die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet. Ein Beschluss der Hauptversammlung ist nicht erforderlich.

Der Vorstand kann verlangen, dass die Hauptversammlung über die Zwangseinziehung Beschluss fasst. In diesem Fall oder soweit die Anordnung der Zwangseinziehung unwirksam ist, sind die Satzungsbestimmungen über die gestattete Einziehung anzuwenden.

Die Zwangseinziehung der Aktien auf Grund eines Verstoßes gegen die Höchstbeteiligungsgrenze und den daraus möglicherweise resultierenden rechtlichen Konsequenzen für die Gesellschaft erfolgt gemäß der vorgesehen Satzungsregelung und § 18 Abs. 3 REITG unentgeltlich ohne Leistung einer Einziehungsvergütung oder Entschädigung. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien ohne Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Zieht der Vorstand Aktien ein, kann er die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anpassen.

Die Gesellschaft kann Aktien mit Zustimmung des betroffenen Aktionärs jederzeit einziehen. Ohne Zustimmung des betroffenen Aktionärs kann die Hauptversammlung, sofern der betroffene Aktionär nach Ablauf einer ihm vom Vorstand gesetzten Frist weiterhin die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die unentgeltliche Einziehung der Aktienanzahl eines Aktionärs beschließen, mit der dieser unter Berücksichtigung der neuen Anteilsverhältnisse die Höchstbeteiligungsgrenze überschreitet. Eine solche gestattete Einziehung erfolgt unentgeltlich ohne Leistung einer Einziehungsvergütung oder Entschädigung. Der Aktionär, dessen Aktien Gegenstand der Beschlussfassung sind, hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht. Vom Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung über den Einzie-

hungsbeschluss beim Aktionär bis zur endgültigen Wirksamkeit der Einziehung ruht das Stimmrecht der betroffenen Aktien.

Anstelle der gestatteten Einziehung kann die Gesellschaft die Aktien gemäß § 71 AktG auch selbst erwerben oder kann die Hauptversammlung – soweit gesetzlich zulässig – verlangen, dass die betroffenen Aktien unentgeltlich an die Gesellschaft oder einen von ihr bezeichneten Aktionär oder Treuhänder abgetreten bzw. übertragen werden, und dies auch dergestalt, dass die Aktien zum Teil eingezogen werden und zum anderen Teil an die Gesellschaft bzw. die von ihr bezeichnete Person abzutreten bzw. zu übertragen sind. Die gestattete Einziehung der Aktien erfolgt unentgeltlich ohne Leistung einer Einziehungsvergütung oder Entschädigung. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien ohne Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen. Zieht der Vorstand Aktien ein, kann er die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anpassen.

12.7.4. Schadensersatzanspruch der Minderheitsaktionäre

Entfällt die Steuerbefreiung der Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 3 REITG, so hat derjenige Aktionär, der vor der Veröffentlichung des Verlusts der Steuerbefreiung durch die Gesellschaft Aktien erworben hat und nach dieser Veröffentlichung noch Inhaber der Aktien der Gesellschaft ist oder seine Aktien erst danach veräußert hat und zum Zeitpunkt der Veröffentlichung weniger als 3% der Stimmrechte an der Gesellschaft hält, einen Anspruch auf Schadensersatz gegenüber der Gesellschaft.

Der zuvor genannte Anspruch besteht nicht, wenn der Aktionär den Verlust der Steuerbefreiung bei Erwerb seiner Aktien kannte. Ebenso kann die Gesellschaft nicht in Anspruch genommen werden, wenn sie nachweist, dass der Verlust der Steuerbefreiung nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht. Ein etwaiger Schadensersatzanspruch ist auf den Ersatz des durch die Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG entstehenden Schadens gerichtet. Der Schaden wird für alle Aktionäre von einem vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) benannten Wirtschaftsprüfer auf Antrag der Gesellschaft gemäß den vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. herausgegebenen Grundsätzen zur Unternehmensbewertung (IDW S1) pauschal festgelegt. Die Gesellschaft hat die Aktionäre durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger innerhalb von vier Wochen nach Feststehen der Höhe eines Schadensersatzanspruchs aufzufordern, entsprechende Schadensersatzansprüche unter Nachweis ihrer Aktionärseigenschaft zum Zeitpunkt der Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG geltend zu machen. Ein solcher Schadensersatzanspruch verjährt ein Jahr nach der Veröffentlichung dieser Aufforderung.

12.8. Abschlussprüfer

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Lentzeallee 107, 14195 Berlin, hat sowohl die nach IFRS Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellten Einzelabschlüsse für die Geschäftsjahre 2013, 2014 und für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 als auch den (zusätzlich) nach HGB aufgestellten Jahresabschluss für das vorgenannte Rumpfgeschäftsjahr, geprüft. Die Prüfberichte sind jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen und die Abschlüsse in diesem Prospekt wiedergegeben.

Nach den Plänen des Vorstandes soll die Gesellschaft die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Lentzeallee 107, 14195 Berlin, auch zum Abschlussprüfer für das am 1. Oktober 2015 beginnende und am 30. September 2016 endende Geschäftsjahr bestellen; ein entsprechender Vorschlag soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung unterbreitet werden.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Lentzeallee 107, 14195 Berlin, ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

13. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT; MELDE- UND ANZEIGEPFLICHTEN

Die nachfolgende Darstellung enthält wesentliche Informationen über das in Aktien eingeteilte Grundkapital der Gesellschaft und dessen Entwicklung sowie über bestimmte Vorschriften des deutschen Rechts, dem die Gesellschaft und ihre Aktien unterliegen. Die Darstellung der rechtlichen Vorschriften erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und bezieht sich ausschließlich auf die bei Veröffentlichung dieses Prospekts maßgebende Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland.

13.1. Grundkapital und Aktien

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.091.235,00 und ist eingeteilt in 15.091.235 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.

Das Grundkapital ist voll eingezahlt.

Die Aktien sind in Globalurkunden ohne Gewinnanteilsschein verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt werden.

Die Inhaber der Stückaktien der Gesellschaft haben Miteigentumsanteile an den jeweiligen Globalurkunden. Die Form etwaiger Aktienurkunden und Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine bestimmt der Vorstand. Die Aktionäre haben keinen Anspruch auf Einzelverbriefung der Aktien. Die Aktien der Gesellschaft sind frei übertragbar. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

13.2. Entwicklung des Grundkapitals

Nach Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister am 22. Oktober 2008 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Stafford Grundbesitz GmbH betrug das Stammkapital der Emittentin EUR 25.000,00.

Durch Beschluss vom 18. Juni 2014 hat die Gesellschafterversammlung die Erhöhung des Stammkapitals von EUR 25.000,00 um EUR 5.514,00 auf EUR 30.514,00 beschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 8. Juli 2014 wurde das Stammkapital entsprechend von EUR 25.000,00 um EUR 5.514,00 auf EUR 30.514,00 erhöht.

Durch Beschluss vom 18. November 2014 hat die Gesellschafterversammlung die Erhöhung des Stammkapitals von EUR 30.514,00 um EUR 22.886,00 auf EUR 53.400,00 beschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 20. November 2014 wurde das Stammkapital entsprechend von EUR 30.514,00 um EUR 22.886,00 auf EUR 53.400,00 erhöht.

Im Rahmen des durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18. November 2014 beschlossenen Formwechsels von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft auf Grundlage der Vorschriften des Umwandlungsgesetzes und des Aktiengesetzes wurde

das Grundkapital der Aktiengesellschaft von EUR 53.400,00 am 23. Dezember 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen.

Unter vollständiger Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014, das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 18. November 2014 geschaffen wurde, hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 13. März 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. März 2015 die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 53.400,00 um bis zu EUR 26.700,00 auf bis zu EUR 80.100,00 durch Ausgabe von bis zu 26.700 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 420,00 je Aktie beschlossen. Sämtliche 26.700 neuen Aktien wurden an 13 Investoren, die vor der Kapitalerhöhung keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Mai 2015 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 53.400,00 um EUR 26.700,00 auf EUR 80.100,00 erhöht.

Unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2015, das von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. April 2015 geschaffen wurde, hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 16. Juli 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom selben Tag die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 80.100,00 um bis zu EUR 39.900,00 auf bis zu EUR 120.000,00 durch Ausgabe von bis zu 39.900 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 442,00 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt 30.055 neue Aktien an bereits bestehende Aktionäre sowie an fünf neue Investoren, die bislang keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 29. September 2015 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 80.100,00 um EUR 30.055,00 auf EUR 110.155,00 erhöht.

Am 2. November 2015 2015 beschloss die Hauptversammlung einstimmig eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln, um das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 zu erhöhen. Im Zuge der Kapitalerhöhung wurden 14.981.080 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 an die Aktionäre ausgegeben. 136 neue Aktien wurden für jede bereits bestehende Aktie ausgegeben. Mit Eintragung des Beschlusses über die Kapitalerhöhung im Handelsregister am 6. November 2015 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 erhöht.

13.3. Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals

Nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden. Der Beschluss bedarf grundsätzlich einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals und der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sollen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht ausgegeben werden (§ 182 Abs. 1 S. 2 AktG) oder im Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden (§ 186 Abs. 3 AktG), ist hierzu ebenfalls eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit der Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 10% des Grundkapitals, für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie etwaige von der Gesellschaft ausgegebene Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind übertragbar und können in der Regel während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist an einer deutschen Wertpapierbörse gehandelt werden. Die Hauptversammlung kann mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitiger Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Der Bezugsrechtsausschluss ist grundsätzlich nur zulässig, wenn das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung dieses Bezugsrechts überwiegt. Ohne eine solche besondere Rechtfertigung kann ein Ausschluss des Bezugsrechts bei Ausgabe neuer Aktien insbesondere dann zulässig sein, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht und der Betrag der Kapitalerhöhung 10% des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und gleichzeitig der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand hat der Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht über den Grund für den teilweisen oder vollständigen Ausschluss des Bezugsrechts vorzulegen, in dem der vorgeschlagene Ausgabebetrag zu begründen ist.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten („Verwässerungsschutz“). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d. h. der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht „unangemessen niedrig“ sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

13.4. Genehmigtes Kapital

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 2. November 2015 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals am 10. November 2015 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. November 2020 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 7.545.617,00 zu erhöhen (Neues Genehmigtes Kapital 2015).

Den Aktionären ist ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen:

- um Spitzenbeträge auszugleichen;
- um die neuen Aktien der Gesellschaft gegen Sacheinlage im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes), oder anderen mit einem solchen Erwerbsvorhaben im Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, sowie im Rahmen des Erwerbs von gewerblichen Schutzrechten, Immobilien, Erbbaurechten oder sonstigen Sacheinlagen, insbesondere auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstige Finanzinstrumente, anbieten zu können;
- wenn die Aktien der Gesellschaft an einer inländischen Börse gehandelt werden, die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen des zum Zeitpunkt der Eintragung des Neuen Genehmigten Kapitals 2015 in das Handelsregister bestehenden Grundkapitals oder – sofern dieser Betrag niedriger ist – 10% des zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits börsengehandelten Aktien zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises durch den Vorstand nicht wesentlich unterschreitet (§ 203 Abs. 1 i.V.m. § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG). Sofern während der Laufzeit des Neuen Genehmigten Kapitals 2015 von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe oder zur Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder zur Ausgabe von Rechten, die den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, Gebrauch gemacht und dabei das Bezugsrecht gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird, ist dies auf die vorstehend genannte 10%-Grenze anzurechnen;
- soweit dies erforderlich ist, (i) um Aktien Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft ausgegeben wurden oder werden, in dem Umfang anzubieten, wie sie ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustehen, oder (ii) um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde.

13.5. Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit über kein bedingtes Kapital.

13.6. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand am 30. Januar 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Zeitraum vom 30. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 Wandelschuldverschreibungen in zwei Tranchen im Gesamtnennbetrag von EUR 37.000.000,00 zu begeben.

Durch die Ausgabe der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibung 2015/2020 am 30. Januar 2015 wurde diese Ermächtigung vollständig ausgenutzt (vgl. hierzu Abschnitt „*11.9.1 Wesentliche Verträge - EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020* "). Darüber hinaus bestehen keine weiteren Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen.

13.7. Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Mit der Zulassung ihrer Aktien zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Berlin unterliegt die Gesellschaft als börsennotierte Gesellschaft unter anderem den Bestimmungen des WpHG über Veröffentlichungspflichten im Zusammenhang mit Stimmrechten aus an der Gesellschaft gehaltenen Aktien. So hat jeder Inlandsemittent die Gesamtzahl der Stimmrechte am Ende eines jeden Kalendermonats, in dem es zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen ist, zu veröffentlichen. Darüber hinaus muss jeder, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte an einer börsennotierten Gesellschaft erreicht, über- oder unterschreitet, dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen, dem Emittenten und der BaFin mitteilen (sog. Stimmrechtsmitteilung). Die Vorschriften des WpHG werden bei einer REIT-Aktiengesellschaft gemäß § 11 Abs. 5 REITG dadurch ergänzt, dass die Meldepflichten auch für die Schwellen von 80% und 85% bestehen.

Für die Bestimmung, ob eine der Stimmrechtsschwellen erreicht, über- oder unterschritten wurde, enthält das WpHG verschiedene Regeln, die die Zurechnung der Stimmrechte zu der Person sicherstellen sollen, die Einfluss auf die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte hat oder bei abstrakter Betrachtung haben kann. So werden einem Unternehmen Aktien, die einem anderen Unternehmen gehören, unter anderem dann zugerechnet, wenn das eine Unternehmen das andere kontrolliert, ebenso Aktien, die von einem anderen Unternehmen für Rechnung der ersten oder einem von diesem kontrollierten Unternehmen gehalten werden. Der Inlandsemittent muss eine erhaltene Stimmrechtsmitteilung unverzüglich, spätestens jedoch drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung, in Medien veröffentlichen, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen in der gesamten Europäischen Union und den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) verbreiten.

Erfüllt ein Meldepflichtiger, der selbst Stimmrechte hält oder dem Aktien über ein Tochterunternehmen oder über einen Dritten, der die Stimmrechte für Rechnung des Meldepflichtigen hält, zugerechnet werden, die Stimmrechtsmitteilungspflichten nicht, so bestehen für die Dauer dieses

Versäumnisses die mit den betreffenden Aktien verbundenen Rechte nicht (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden jedoch nur, wenn die Mitteilung vorsätzlich unterlassen und nicht nachgeholt wurde). Sofern die Höhe des Stimmrechtsanteils betroffen ist, verlängert sich die Frist bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten um sechs Monate. Bei Nichteinhaltung der Pflicht zur Abgabe von Stimmrechtsmitteilungen kann die BaFin unabhängig von der einschlägigen Zurechnungsvorschrift eine Geldbuße verhängen.

13.7.1. Mitteilungspflichten beim Halten von Finanzinstrumenten und sonstigen Instrumenten

Wer unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente hält, die ihrem Inhaber das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben, oder die es ihrem Inhaber oder einem Dritten auf Grund ihrer Ausgestaltung ermöglichen, mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben, hat dies bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten von 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% der Stimmrechte unverzüglich dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen. Ein „Ermöglichen“ ist insbesondere dann gegeben, wenn die Gegenseite des Inhabers ihre Risiken durch das Halten von Aktien des Emittenten ausschließen oder vermindern könnte oder die Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente ein Recht zum Erwerb von Aktien den Emittenten einräumen oder eine Erwerbspflicht begründen. Eine Zusammenrechnung mit den Beteiligungen, die im Rahmen von Stimmrechtsmitteilungen angegeben werden müssen, findet statt. Die Höhe des mitzuteilenden Stimmrechtsanteils ergibt sich aus der Anzahl von Aktien des Emittenten, deren Erwerb dem Inhaber oder einem Dritten auf Grund des Finanzinstruments oder sonstigen Instruments ermöglicht wird. Enthält das Finanzinstrument oder sonstige Instrument keine diesbezüglichen Angaben, ergibt sich der mitzuteilende Stimmrechtsanteil aus der erforderlichen Anzahl entsprechender Aktien, die die Gegenseite zum Zeitpunkt des Erwerbs der Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente zu deren vollständiger Absicherung halten müsste.

13.7.2. Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben

Personen, die bei einem börsennotierten Emittenten von Aktien „Führungsaufgaben“ im Sinne des WpHG wahrnehmen, haben eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente, insbesondere Derivate, dem Emittenten und der Bundesanstalt innerhalb von fünf Werktagen mitzuteilen. Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit einer solchen Person im Sinne des WpHG „in einer engen Beziehung stehen“. Die Pflicht zur Mitteilung besteht nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von EUR 5.000,00 bis zum Ende des Kalenderjahres nicht erreicht.

13.7.3. Mitteilungspflichten für Inhaber wesentlicher Beteiligungen

Nach kapitalmarktrechtlichen Vorschriften muss jeder, der die Schwelle von 10% der Stimmrechte aus Aktien oder eine höhere Schwelle erreicht oder überschreitet, dem Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland Herkunftsstaat ist, grundsätzlich die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten dieser Schwellen mitteilen. Eine Änderung der Ziele ist innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen.

Das Gesetz enthält eine abschließende Aufzählung der anzugebenden Ziele. In der Mitteilung ist anzugeben, ob

- die Investition der Umsetzung strategischer Ziele oder der Erzielung von Handelsgewinnen dient,
- der Erwerber innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen beabsichtigt,
- er anstrebt, auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Gesellschaft Einfluss zu nehmen,
- er eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik anstrebt und
- die Mittel der Gesamtfinanzierung aus Fremd- oder Eigenmitteln stammen, wobei der Meldepflichtige nur den jeweiligen Anteil von Fremd- und Eigenmitteln an der Gesamtfinanzierung anzugeben hat.

Die Satzung der Gesellschaft kann eine Befreiung von dieser Mitteilungspflicht vorsehen. Bislang hat die Hauptversammlung der Gesellschaft hiervon keinen Gebrauch gemacht und in die Satzung keine Befreiung von der Mitteilungspflicht aufgenommen.

Unabhängig von einer konkreten Satzungsregelung ist der Bieter eines öffentlichen Angebotsverfahrens von der Mitteilungspflicht befreit, sofern der Schwellenwert von 10% auf Grund eines öffentlichen Angebots im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“) erreicht oder überschritten wurde. Gleichfalls ausgenommen von der Mitteilungspflicht sind bestimmte Investoren unter den in § 27a Abs. 1 Satz 6 WpHG genannten Voraussetzungen.

Die Gesellschaft hat die ihr nach § 27a Abs. 1 WpHG mitgeteilten Informationen zu veröffentlichen. Ebenso muss die Gesellschaft veröffentlichen, wenn die Mitteilungspflicht nicht erfüllt wurde. Eine weitergehende Sanktionierung bei Verletzung der Meldepflicht, insbesondere ein Stimmrechtsverlust, ist nicht vorgesehen.

13.7.4. Veröffentlichung der Kontrollerlangung

Der Weiteren ist jeder, der unmittelbar oder mittelbar die Kontrolle über eine in Deutschland börsennotierte Gesellschaft erlangt, verpflichtet, diese Tatsache, einschließlich der Angabe der Höhe

seines Stimmrechtsanteils, unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von sieben Kalendertagen zu veröffentlichen. Kontrolle im Sinne des WpÜG ist das Halten von mindestens 30% der Stimmrechte an einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft. Anschließend ist allen Aktionären der Gesellschaft ein öffentliches Pflichtangebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten, sofern die BaFin keine Befreiung von dieser Verpflichtung erteilt oder zugelassen hat, dass die Stimmrechte für die Berechnung des Stimmrechtsanteils unberücksichtigt bleiben dürfen. Wie bei den Stimmrechtsmitteilungspflichten sieht auch das WpÜG Zurechnungstatbestände vor.

14. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die folgende Tabelle zeigt die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft zum Datum dieses Prospektes.

14.1. Unmittelbare Aktionäre

Name des Aktionärs	**Aktien**	**% des Grundkapitals (gerundet)**
Obotritia Capital KGaA [1)]	160.098	1,06
Babelsberger Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Försterweg Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Jägersteig Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Obotritia Beteiligungs GmbH [2)]	1.379.535	9,14
Lotus AG [3)]	1.197.654	7,94
Goebel Home Accessories AG	1.414.936	9,38
9. Ostdeutschland Invest GmbH [4)]	1.406.990	9,32
Retail Real Estate Opportunity UG (haftungsbeschränkt) [5)] ..	1.288.211	8,54
Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH [6)]	123.300	0,82
Streubesitz	3.981.906	26,39
Grundkapital	**15.091.235**	**100,00**

1) Die Obotritia Capital KGaA wird von Herrn Rolf Elgeti kontrolliert. Diesem obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter die Geschäftsführung der Obotritia Capital KGaA; er hält zudem 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von Herrn Rolf Elgeti gehalten werden, weitere 3,46% an der Obotritia Capital KGaA.

2) 100%-ige Tochtergesellschaft der Obotritia Capital KGaA.

3) Die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, kontrolliert die Lotus AG mit einem Anteil von 94,9%.

4) 100%-ige Tochtergesellschaft der Goebel Home Accessories AG.

5) 100%-ige Tochtergesellschaft der 9. Ostdeutschland Invest GmbH.

6) Sämtliche Geschäftsanteile hieran werden von Herrn Rolf Elgeti gehalten.

Die Gesellschaft hat im Januar 2015 die EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 ausgegeben (siehe hierzu auch den Abschnitt „*11.9.1. EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020*"), deren Wandlung zu einer erheblichen Verwässerung der Aktionäre führen wird (siehe hierzu auch den in Abschnitt 2.4.1 enthaltenen Risikofaktor). Das Wandlungsrecht kann im Zeitraum vom 1. bis zum 28. Januar 2020 (beide Tage einschließlich) ausgeübt werden. Die folgende Darstellung zeigt die Auswirkungen einer hypothetischen vollständigen Wandlung der Wandelschuldverschreibungen auf die wesentlichen Aktionäre und den Streubesitz zum Datum des Pros-

pekts (‚voll verwässert'). Dabei wurde unterstellt, dass zur Bedienung sämtlicher Wandlungsrechte neue Aktienverwendet wurden.

Aktionärsgruppe	**Aktien**	**% des Grundkapitals vor Wandlung (gerundet)**	**Aktien nach hypothetischer Wandlung**	**% des Grundkapitals nach Wandlung (gerundet)**
Wesentliche Aktionäre	11.306.029	74,92	11.306.029	37,83
Streubesitz	3.785.206	25,08	3.785.206	12,67
Grundkapital (laut Satzung)	**15.091.235**	**100,00**	**15.091.235**	**50,50**
Inhaber von Wandelschuldverschreibungen [1)]	n.a.	n.a.	14.792.612	49,50
Grundkapital (voll verwässert) ...	**15.091.235**	**100,00**	**29.883.847**	**100,00**

[1)] Die Tranche A und die Tranche B der EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 begründen Wandlungsrechte auf 14.792.612 Aktien (vgl. insofern Abschnitt „*11.9.1 Wesentliche Verträge – EUR 37 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2015/2020*").

14.2. Wesentliche mittelbare Aktionäre

Die Gesellschaft verfügt zum Datum des Prospektes über die folgenden wesentlichen mittelbaren Aktionäre:

- Das einzige Vorstandsmitglied der Gesellschaft, Herr Rolf Elgeti, hält zum Datum dieses Prospekts eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.801.538 Aktien der Gesellschaft (entspricht 38,44% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird zum einen über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, die direkt 123.300 Aktien der Gesellschaft (entspricht 0,82% der Stimmrechte) hält, gehalten. Zum anderen wird sie über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften Babelsberger Beteiligungs GmbH, Jägersteig Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH und Obotritia Beteiligungs GmbH vermittelt.
- Nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen hält die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, über ihre Beteiligung und Kontrolle der LOTUS Aktiengesellschaft, indirekt 1.197.654 Aktien der Gesellschaft (entspricht 7,94% der Stimmrechte).
- Die Goebel Home Accessories AG, Baar, Schweiz, hält nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen direkt und indirekt 4.110.137 Aktien der Gesellschaft (entspricht 27,24% der Stimmrechte). Hiervon werden 1.414.936 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,38% der Stimmrechte) direkt von Goebel Home Accessories AG gehalten. Weitere 2.695.201 Aktien der Gesellschaft (entspricht 17,86% der Stimmrechte) hält die Goebel Home Accessories AG indirekt über die 9. Ostdeutschland Invest GmbH, Grünwald, die direkt 1.406.990 Aktien der

Gesellschaft (entspricht 9,32% der Stimmrechte) hält, und deren Tochtergesellschaft Retail Real Estate Opportunity UG (haftungsbeschränkt), München, die direkt 1.288.211 Aktien der Gesellschaft (entspricht 8,54% der Stimmrechte) hält.

14.3. Beherrschungsverhältnisse

Die Obotritia Capital KGaA sowie Rolf Elgeti, über seine Kontrolle der Obotritia Capital KGaA (Herrn Rolf Elgeti obliegt als persönlich haftendem Gesellschafter nicht nur die Geschäftsführung; er hält auch 21,62% der Aktien unmittelbar sowie über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, weitere 3,46%), beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit insbesondere abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG.

Die Stimmrechte der Obotritia Capital KGaA sowie von Rolf Elgeti unterscheiden sich nicht von den Stimmrechten aus anderen Aktien. Die Beschränkungen von Möglichkeiten zum Missbrauch der Kontrolle durch ein beherrschendes Unternehmen durch das Aktiengesetz wurden von der Obotritia Capital KGaA, Rolf Elgeti sowie der Gesellschaft beachtet, insbesondere erstellt die Gesellschaft einen Abhängigkeitsbericht gem. §§ 312 ff. AktG. Die Satzung der Gesellschaft enthält keine besonderen Bestimmungen zur Sicherstellung, dass eine solche Beherrschung nicht missbraucht wird.

15. ORGANE DER GESELLSCHAFT UND MITARBEITER

15.1. Überblick

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung sowie in den Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat bzw. für den Vorstand geregelt.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze der Bundesrepublik Deutschland, der Bestimmungen der Satzung sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und des Aufsichtsrats. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet und betrieben werden, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden können.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Er muss dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für die Gesellschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der strategischen Maßnahmen und über sonstige relevante, die Gesellschaft betreffende Umstände berichten. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten. Ein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft kann grundsätzlich nicht zugleich Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein. Nach deutschem Aktienrecht können dem Aufsichtsrat keine Maßnahmen der Geschäftsführung übertragen werden. Die Satzung oder der Aufsichtsrat hat jedoch zu bestimmen, dass bestimmte Arten von Geschäften nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben der Gesellschaft gegenüber umfassende Treue- und Sorgfaltspflichten. Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter, ihrer Gläubiger und der Allgemeinheit zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere auch die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleiche Information beachten.

Eventuelle Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats werden grundsätzlich von der Gesellschaft selbst durchgesetzt, wobei diese bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder vom Vorstand und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat vertreten wird. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Überwachungspflichten gegenüber dem Vorstand bei Vorliegen entsprechender Anhaltspunkte das Bestehen und die Durchsetzbarkeit von Ersatzansprüchen der Gesellschaft gegen Vorstandsmitglieder zu prüfen und bei Bejahung durchzusetzen. Der Aufsichtsrat hat dabei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keinen eigenen Ermessensspielraum, sondern ist verpflichtet, voraussichtlich durchsetzbare Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand geltend zu machen, es sei denn, gewichtige

Gründe des Gesellschaftswohls sprechen gegen eine Geltendmachung und diese Gründe überwiegen oder sind zumindest gleichwertig mit den Gründen, die für eine Geltendmachung sprechen. Entscheidet sich das jeweilige vertretungsberechtigte Organ gegen eine Anspruchsverfolgung, müssen Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung dies mit einfacher Stimmenmehrheit beschließt. Der Beschluss der Hauptversammlung ist dann von dem für die Geltendmachung des Anspruchs zuständigen Organ der Gesellschaft oder einem von der Hauptversammlung bestellten besonderen Vertreter umzusetzen. Eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 1.000.000,00 erreichen, kann auch die gerichtliche Bestellung eines Vertreters zur Geltendmachung des Ersatzanspruchs auf der Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung beantragen.

Werden die zuständigen Organe der Gesellschaft trotz des Vorliegens von Tatsachen, die den Verdacht rechtfertigten, dass der Gesellschaft durch Unredlichkeiten oder grobe Pflichtverletzungen Schaden zugefügt wurde, nicht tätig, so können Aktionäre, deren Anteile zusammen 1% des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 100.000,00 erreichen, unter den im Gesetz festgelegten Voraussetzungen vom zuständigen Gericht zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Gesellschaft gegen Organmitglieder im eigenen Namen für die Gesellschaft zugelassen werden.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach Entstehen eines Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche gegen Organmitglieder verzichten oder sich über sie vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (oder anderen Personen) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten zu einer für die Gesellschaften schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen deren Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer unter Verwendung seines Einflusses ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder von deren Aktionären zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften in diesem Fall die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund deren eine Person zum Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder zum Mitglied des oberen Managements bestellt wurde. Mit der Obotritia Capital KGaA, die zugleich Hauptaktionärin der Deutschen Konsum ist, wurde jedoch die im vorstehenden Abschnitt *„11.9 Wesentliche Verträge“* beschriebene Vereinbarung geschlossen. Mitglieder des oberen Managements wurden schon allgemein nicht bestellt.

15.2. Vorstand

15.2.1. Einführung

Der Vorstand der Gesellschaft kann gemäß der Satzung aus einem oder mehreren Mitgliedern bestehen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Vorstandsmitglieder und bestellt diese. Der Vorstand der Gesellschaft hat derzeit ein Mitglied. Der Aufsichtsrat kann ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden sowie ein weiteres Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen, wenn mehrere Personen zu Vorstandsmitgliedern bestellt werden. Die Vorstandsmitglieder werden für höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist zulässig. Aus wichtigem Grund kann der Aufsichtsrat die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf von dessen Amtszeit widerrufen, etwa bei grober Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht, es sei denn, der Vertrauensentzug erfolgte aus offenbar unsachlichen Gründen. Von dem durch die Bestellung eines Vorstandsmitglieds begründeten organschaftlichen Rechtsverhältnis ist der Anstellungsvertrag des Vorstandsmitglieds mit der Gesellschaft zu unterscheiden. Auch für diesen gilt eine Höchstdauer von fünf Jahren, wobei es zulässig ist, eine automatische Verlängerung des Anstellungsvertrags für den Fall vorzusehen, dass die Bestellung erneuert wird. Ansonsten gelten für das Anstellungsverhältnis und dessen Beendigung die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu Dienstverhältnissen.

15.2.2. Geschäftsführung und Vertretung

Die Mitglieder des Vorstands führen die Geschäfte der Gesellschaft – bei mehr als einem bestellten Vorstandsmitglied – gemeinschaftlich und in Gesamtverantwortung (Kollegialprinzip). Sie sind daher verpflichtet, sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge in den von ihnen geführten Geschäftsbereichen zu unterrichten und nach Kräften zusammenzuwirken. Die Beschlüsse des Vorstands werden gemäß Satzung und Geschäftsordnung für den Vorstand mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit das Gesetz nicht zwingend Einstimmigkeit vorsieht.

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass einem, mehreren oder allen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181, 2. Alternative BGB für den Fall der Mehrfachvertretung erteilt wird.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Status einer REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REIT-Gesetzes zu erwerben und zu halten. Die Mitglieder des Vorstands haben deshalb nach Anmeldung und Eintragung der Gesellschaft als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister die Geschäfte insbesondere nach Maßgabe des jeweils gültigen REIT-Gesetzes („*REITG*“) zu führen und dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschriften über den REIT-Status insbesondere bezüglich der §§ 11 bis 15 REITG, d. h. bezüglich der Streuung der Aktien, der Höchstbeteiligungsgrenze, der Vermögens- und Ertragsstruktur und der Ausschüttungen an die Anleger eingehalten werden.

15.2.3. Mitglieder des Vorstands

Zurzeit ist Herr Rolf Elgeti, geb. 1976, das einzige Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Herr Rolf Elgeti wurde zum 18. November 2014 zum alleinigen Mitglied des Vorstandes bestellt.

Im Anschluss an sein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mannheim und Paris, das er 1999 mit dem Diplom abschloss, arbeitete er von 1999 bis 2000 als Aktienstratege bei UBS Warburg in London. Von 2000 bis 2004 war er als Aktienstratege bei der Commerzbank ebenfalls in London tätig und wechselte als Chefstratege Aktien ab 2004 bis 2007 zu ABN AMRO.

Parallel dazu gründete und verwaltete er als selbständiger Kaufmann seit 2003 diverse deutsche Immobilieninvestmentfirmen und war von April 2007 zur Aufnahme der Tätigkeit als CEO und Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG als Immobilienfondsmanager und Gründer der Elgeti Ashdown Advisers Ltd. selbständig tätig.

Von Oktober 2008 bis zum 31. Mai 2009 war er Mitglied des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG.

Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG

Vom 1. Juni 2009 bis 31. Oktober 2014 war Herr Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG. In dieser Zeit hat er Mandate bei zahlreichen zum TAG-Konzern gehörenden Gesellschaften wahrgenommen. So war er Vorstandsvorsitzender der Bau-Verein zu Hamburg AG, welche nach einem Squeeze Out Verfahren mit anschließendem Formwechsel seit 2012 nicht mehr börsennotiert war und unter Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH firmiert. Im Februar 2011 wurde Rolf Elgeti zudem in den Vorstand der Colonia Real Estate AG berufen, an welcher die TAG Immobilien AG eine Mehrheitsbeteiligung erworben hatte. Nach der Übernahme der damaligen DKB Immobilien Aktiengesellschaft wurde Rolf Elgeti mit Wirkung zum 30. März 2012 als deren Vorstand bestellt und war nach dem Formwechsel und der Umfirmierung in die TAG Potsdam-Immobilien GmbH deren Geschäftsführer. Nach Übernahme der damaligen TLG Wohnen GmbH (nach der Umfirmierung nunmehr TAG Wohnen GmbH) war Herr Elgeti seit dem 21. Dezember 2012 auch deren Geschäftsführer. Neben diesen Mandaten bei den wesentlichen Konzerngesellschaften der TAG-Gruppe übte Rolf Elgeti zudem Vorstands-, Geschäftsführungs- bzw. Leitungsmandate bei den folgenden weiteren Gesellschaften des TAG-Konzerns aus:

- Bau-Verein zu Hamburg „Junges Wohnen“ GmbH
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH
- Bau-Verein zu Hamburg Wohnungsgesellschaft mbH
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH
- Colonia Portfolio Berlin GmbH
- TAG Immobilien Service GmbH
- Colonia Portfolio Ost GmbH
- Colonia Wohnen GmbH
- Colonia Wohnen Siebte GmbH
- Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft

mbH

- Bau-Verein zu Hamburg Eigenheim-Immobilien GmbH
- Emersion Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
- FÜRSTENBERG'SCHE HÄUSER Ges. mbH
- Patrona Saxoniae Grundbesitz GmbH
- POLARES Real Estate Asset Management GmbH
- TAG Asset Management GmbH (nunmehr: TAG Wohnen & Service GmbH)
- TAG Chemnitz-Immobilien GmbH
- TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft
- TAG Logistik Immobilien Verwaltungs GmbH (nunmehr: TAG Finance Holding GmbH)
- TAG Marzahn-Immobilien GmbH
- TAG Nordimmobilien S.à r.l.
- TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH
- TAG Stuttgart-Südtor Verwaltungs GmbH
- URANIA Grundstücksgesellschaft mbH
- Verwaltung GIB Grundbesitz Investitionsges. Bergedorf mbH
- VFHG Verwaltungs GmbH
- WENZELSPLATZ Grundstücks GmbH und Wohnanlage Ottobrunn GmbH

Persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA

Seit deren Gründung im November 2014 ist Rolf Elgeti persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA. Die Obotritia Capital KGaA hält eine direkte Beteiligung von 1,06% an der Deutschen Konsum und ist zudem Alleingesellschafterin der Obotritia Beteiligungs GmbH, der Jägersteig Beteiligungs GmbH, der Försterweg Beteiligungs GmbH und der Babelsberger Beteiligungs GmbH beteiligt, die jeweils 9,14% an der Deutschen Konsum halten. Rolf Elgeti ist Geschäftsführer der folgenden unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der Obotritia Capital KGaA:

- Försterweg Beteiligungs GmbH
- Jägersteig Beteiligungs GmbH
- Babelsberger Beteiligungs GmbH
- Obotritia Beteiligungs GmbH
- Diana Immobilienkontor GmbH
- Nerthus Grundbesitz GmbH
- Nerthus Grundbesitz Leipzig GmbH
- Nerthus Grundbesitz Sachsen GmbH
- Nerthus Grundbesitz Saatwinkler Damm GmbH
- Obotritia Hansa Vermögensverwaltungs GmbH

Weiterhin ist er persönlich haftender Gesellschafter der EAA Grundbesitz Hamburg KG sowie der EAA Grundbesitz Perleberg KG, die ebenfalls zum Konzern der Obotritia Capital KGaA gehören.

Geschäftsführer der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH

Außerdem ist Herr Elgeti seit 2007 alleiniger Gesellschafter und alleiniger Geschäftsführer der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, die 0,82% der Anteile an der Deutschen Konsum hält. Herr Elgeti ist zudem Geschäftsführer der folgenden Tochtergesellschaften der Midgard Beteiligungsge-

sellschaft mbH:

- EB Schwante Grundbesitz GmbH
- M&R Grundbesitz GmbH
- P&R Grundbesitz GmbH
- Stavro Grundbesitz GmbH
- Ventana Grundbesitz GmbH

Persönlich haftender Gesellschafter verschiedener Objektgesellschaften

Schließlich ist Herr Elgeti persönlich haftender Gesellschafter der folgenden Gesellschaften:

- Elgeti Grundbesitz Alpha KG
- Elgeti Grundbesitz Alpha KG
- Elgeti Grundbesitz Caprice KG
- Elgeti Grundbesitz Nordost KG
- Elgeti Maenz Grundbesitz KG
- Elgeti Grundbesitz Warnemünde KG
- Rolf Elgeti & Co Invest KG
- Elgeti Grundbesitz Spandau KG
- Elgeti Grundbesitz Hellersdorf KG
- Elgeti Grundbesitz Brunnenhof KG
- Elgeti Grundbesitz Tierpark KG
- Elgeti Grundbesitz Marzahn KG
- Elgeti Grundbesitz Berlin KG
- Baltic Memorial KG
- 5. Elgeti Ostdeutschland Invest KG
- 6. Elgeti Ostdeutschland Invest KG
- EFa Vermögensverwaltung KG

Gegenwärtige Aufsichtsratsmandate

Derzeit ist Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG (seit 28. November 2014) und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG (seit 2. Februar 2015) und Vorsitzender des Aufsichtsrats der 1801 Deutsche Leibrenten AG (seit 16. Juni 2015). Seit Juli 2011 ist er weiterhin Mitglied des Aufsichtsrats der Sirius Real Estate Limited.

Weitere frühere Mandate

Neben seiner Mitgliedschaft in den vorgenannten Aufsichtsräten war Herr Elgeti in den letzten fünf Jahren auch Mitglied des Aufsichtsrats der folgenden Gesellschaften:

- Estavis AG
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungsgesellschaft
- FranconoWest AG
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft
- Treveria plc
  (Mitglied des Board of Directors)

Neben seiner Mitgliedschaft in den vorgenannten Verwaltungs- und Leitungsorganen war Herr Elgeti in den letzten fünf Jahren zudem Geschäftsführer der Elgeti Brothers GmbH und der Auric Grundbesitz GmbH.

Abgesehen von dem oben Genannten wurde Herr Rolf Elgeti in den letzten fünf Jahren in keinem anderen Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan oder als Partner eines Unternehmens außerhalb der Deutsche Konsum tätig.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

15.2.4. Arbeitsverträge

Es besteht kein Arbeits- oder Anstellungsvertrag zwischen dem einzigen Mitglied des Vorstandes, Herrn Rolf Elgeti, und der Deutschen Konsum.

15.2.4.1. Vergütung

Herr Rolf Elgeti erhält eine Vergütung als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, deren Kosten – wie bereits im vorstehenden Abschnitt *„11.9 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge“* beschrieben – im Umfang von 30% auf die Deutsche Konsum umgelegt werden (Umlagebetrag EUR 6.000,00 pro Monat). Im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 betrug die Umlage danach EUR 54.000,00.

Die Deutsche Konsum und Herr Rolf Elgeti gehen davon aus, dass seine Vorstandstätigkeit derzeit angemessen vergütet wird. Sofern der Aufsichtsrat der Deutschen Konsum in Zukunft zu der Überzeugung kommen sollte, dass eine angemessene und den Zielen des § 87 AktG Rechnung tragende Vergütung den Abschluss entsprechender Vereinbarungen erfordert, werden entsprechende Maßnahmen erwogen werden.

Die Tätigkeit von Herrn Rolf Elgeti wird von einer „Directors-and-Officers-Haftpflichtversicherung“ mit einer Schadensabdeckung ohne Selbstbeteiligung versichert. Diese Versicherung wurde mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen und deckt auch seine Tätigkeit für die Deutsche Konsum ab.

15.2.4.2. Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Herr Rolf Elgeti hält direkt keine Aktien an der Gesellschaft.

Indirekt hält Herr Rolf Elgeti, zum Datum dieses Prospekts eine Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 38,44%. Diese indirekte Beteiligung wird zum einen über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 10567, vermittelt, deren Alleingesellschafter Herr Elgeti ist; zum anderen über seine Kontrolle der Obotritia Capital KGaA, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien mit dem Sitz in Potsdam, Deutschland, und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Potsdam unter HRB 27672.

Die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH hält zum Datum dieses Prospekts direkt 0,82% und die Obotritia Capital KGaA hält zum Datum dieses Prospekts direkt 1,06% und indirekt weitere 36,56% der Aktien und der Stimmrechte der Gesellschaft, letztere insgesamt also 37,62%.

Die Obotritia Capital KGaA hält auf Grund der zur Erreichung des REIT-Status erforderlichen Voraussetzungen die indirekte Beteiligung über folgende Gesellschaften als deren Alleingesellschafterin:

- Die Obotritia Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27528, hält direkt 9,14% der Anteile der Gesellschaft.
- Jägersteig Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27529, hält direkt 9,14% der Anteile der Gesellschaft.
- Försterweg Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27531, hält direkt 9,14% der Anteile der Gesellschaft.
- Babelsberger Beteiligungs GmbH eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, mit dem Sitz in Potsdam, Deutschland, hält direkt #9,14% der Anteile der Gesellschaft.

Bezugsrechte auf weitere Aktien bestehen derzeit nicht.

15.2.4.3. Kreditbeziehungen, sonstige Rechtsbeziehung und Interessenskonflikte

Kreditbeziehungen zwischen der Gesellschaft und den Mitgliedern des Vorstands bestehen nicht.

Im Übrigen waren in den letzten fünf Jahren keine Mitglieder des Vorstands Organmitglied oder Mitglied des Managements eines Unternehmens, über dessen Vermögen eine Insolvenz, eine Insolvenzverwaltung oder Liquidation durchgeführt wurde oder war Gegenstand von öffentlichen Anschuldigungen oder Sanktionen seitens gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbänden). Kein Mitglied des Vorstands der Gesellschaft ist in den letzten fünf Jahren wegen betrügerischer Straftaten schuldig gesprochen worden. Kein Mitglied des Vorstands wurde von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Neben den im Abschnitt *„16. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen*“ genannten bestehen keine tatsächlichen oder potentiellen Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Da zwischen der Deutschen Konsum und Herrn Rolf Elgeti kein Anstellungsvertrag besteht, sind – neben den bestehenden gesetzlichen Wettbewerbsverboten – keine vertraglichen Wettbewerbsverbote zu Gunsten der Deutschen Konsum vereinbart. Während Herr Rolf Elgeti daher während der Dauer seiner Amtszeit dem Wettbewerbsverbot des § 88 AktG unterliegt, besteht bspw. kein Wettbewerbsverbot nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand fort.

Verwandtschaftliche Beziehungen zwischen einzelnen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern bestehen nicht.

15.3. Aufsichtsrat

15.3.1. Einführung

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft aus sechs Mitgliedern. Die Aufsichts-

ratsmitglieder werden durch die Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet mit Beendigung der Hauptversammlung, die über ihre Entlastung für das erste Geschäftsjahr nach dem Beginn ihrer Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Nach Ablauf ihrer Amtszeit können Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt werden. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von acht Wochen durch Erklärung in Schriftform gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand niederlegen.

Gleichzeitig mit den ordentlichen Aufsichtsratsmitgliedern können für ein oder für mehrere Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder gewählt werden. Sie werden nach einer bei der Wahl festzulegenden Reihenfolge Mitglieder des Aufsichtsrats, wenn Aufsichtsratsmitglieder, als deren Ersatzmitglieder sie gewählt wurden, vor Ablauf der Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausgeschiedenen Mitglieds, so erlischt sein Amt, falls in der nächsten Hauptversammlung nach Eintritt des Ersatzfalles eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen mit einer Beschlussmehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen stattfindet, mit der Beendigung dieser Hauptversammlung, andernfalls mit Ablauf der restlichen Amtszeit des Ausgeschiedenen.

Derzeit sind lediglich vier Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Die Hauptversammlung hat daher die Möglichkeit der Wahl von zwei weiteren Aufsichtsratsmitgliedern, sofern sie dies zukünftig für sinnvoll erachtet.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Wahl erfolgt für die Amtszeit des Gewählten. Der Stellvertreter hat nur dann die Rechte und Pflichten des Vorsitzenden des Aufsichtsrats, wenn dieser verhindert ist. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vorzeitig aus dem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

15.3.2. Aufsichtsratssitzungen und Beschlussfassung

Der Aufsichtsrat soll gemäß der Satzung in der Regel eine Sitzung im Kalendervierteljahr, er muss zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Der Aufsichtsrat ist auf Antrag eines seiner Mitglieder oder des Vorstands unverzüglich vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einzuberufen. Der Antrag muss die Gründe und den Zweck der Sitzung benennen. Die Sitzung findet innerhalb von zwei Wochen nach der Einberufung statt. Wird einem solchen Antrag nicht nachgekommen, so kann das ersuchende Mitglied des Aufsichtsrates oder des Vorstands selbst die Aufsichtsratssitzung unter Angabe des Sachverhalts und der Tagesordnung einberufen. Im Geschäftsjahr 2015 trat der Aufsichtsrat bislang fünf Mal zusammen, zwei Mal davon persönlich sowie drei Mal per Telefonkonferenz.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Aufsichtsratssitzungen gefasst. Sie können auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats ohne Einberufung einer Sitzung auch schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch, fernkopiert oder fernmündlich erfolgen, sofern kein Widerspruch erfolgt. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können dadurch an der Beschlussfassung teilnehmen, dass sie durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied Stimmabgaben in Schriftform überreichen lassen.

Die spätere Abstimmung eines Aufsichtsratsmitglieds ist zulässig, wenn alle in der Aufsichtsratssitzung anwendenden Mitglieder dem zustimmen. Beschlüsse können auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats ohne Einberufung einer Sitzung auch schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch, fernkopiert oder fernmündlich erfolgen, sofern dagegen kein Widerspruch erhoben wird.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt. Entsprechendes gilt auch für Wahlen. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats die zur Durchführung der Beschlüsse des Aufsichtsrats erforderlichen Erklärungen abzugeben und an den Aufsichtsrat gerichtete Erklärungen in Empfang zu nehmen.

15.3.3. Rechtsstellung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat führt seine Geschäfte nach den gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Satzung sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Sie haben über die ihnen bei ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied bekannt werdenden Tatsachen, deren Offenbarung die Interessen der Gesellschaft beeinträchtigen könnte, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.

Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und überwacht dessen Geschäftsführung. Er entscheidet über Fragen der Geschäftsführung, wenn die Satzung oder die Geschäftsordnung für den Vorstand dafür einen Zustimmungsvorbehalt enthält. Auch insoweit hat der Aufsichtsrat aber weder ein Initiativ- noch ein Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Rechenschaft über die eingeschlagene Geschäftspolitik und alle vorgenommenen und unterlassenen Maßnahmen des Vorstands abzulegen. Die Aufsichtspflicht des Aufsichtsrats umfasst auch Maßnahmen des Vorstands der Gesellschaft, die sich auf die Leitung etwaiger Konzerngesellschaften beziehen. Gemäß Aktiengesetz vertritt der Aufsichtsrat die Gesellschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Er erteilt dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für die Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Er hat sich mit Datum vom 16. April 2015 eine Geschäftsordnung gegeben.

15.3.4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, deren Tätigkeiten außerhalb der Gesellschaft sowie deren Tätigkeiten als Organe in anderen Unternehmen während der letzten fünf Jahre sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

Name	**Mitglied seit**	**Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Kapital- und Personengesellschaften während der letzten fünf Jahre**
Hans-Ulrich Sutter (Vorsitzender des Aufsichtsrats)	November 2014	Seit dem 1. April 2008 war Herr Sutter Finanzvorstand der TAG Immobilien AG und der Bau-Verein zu Hamburg AG. Seit Februar 2011 führte er dieses Amt ebenfalls bei der Colonia Real Estate AG. Zum 30. April 2012 hat Herr Sutter seine Ämter beim Bau-Verein zu Hamburg AG sowie bei der Colonia Real Estate AG niedergelegt. Die Niederlegung seines Vorstandsmandates der TAG Immobilien AG erfolgte im Anschluss zum 30. Juni 2012. Im Juni 2012 wurde Herr Sutter in den Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG gewählt, dessen stellvertretender Vorsitzender er bis heute ist.
Achim Betz (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)	November 2014	Seit 2010 betreibt Herr Betz sein eigenes Steuerberatungsbüro. Seit 2015 ist er außerdem Managing Partner der BEST AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.
Dr. Christian Schlüter	November 2014	Bis 2013 war Herr Dr. Schlüter bei der Credit Suisse Investment Banking Real Estate in Frankfurt als Leiter des Bereichs Investment Banking Real Estate für die deutschsprachigen Länder tätig, seit 2014 ist er Geschäftsführer der VICTORIAPARTNERS GmbH.

Matthias Rathgen	April 2015	Bis 2013 war Herr Rathgen Vorstand und Geschäftsführer bei der Döttinger/Straubinger AG. Weiterhin ist er seit 2008 Geschäftsführer der D/S Alternative Assets GmbH und seit 2014 Vorstand der Lotus AG.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Hans-Ulrich Sutter, Achim Betz, Dr. Christian Schlüter und Matthias Rathgen endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2015 beschließt.

Herr Hans-Ulrich Sutter, geb. 1948, schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Saarbrücken 1972 ab. Von 1973 bis 1997 war er in verschiedenen Positionen bei der Procter & Gamble GmbH (einschließlich ihrer Tochtergesellschaften) tätig, unter anderem als Controller, als Finanzdirektor bei der Dittmeyer GmbH, als Geschäftsführer Finanzen der Betrix GmbH & Co. und der Eurocos GmbH sowie als Finanzvorstand der VP Schickedanz AG. Von 1997 bis 1999 war er kaufmännischer Vorstand der Fresenius Medical Care AG, von 1999 bis 2003 Vorstand Finanzen und Business Systems bei der Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG, von 2004 bis 2006 Geschäftsführer Finanzen/IT/Recht bei der GSW Immobilien Gesellschaft Berlin und von 2006 bis 2007 Vorstand bei der Deutschen Real Estate AG. Seit dem 1. April 2008 war Herr Sutter Finanzvorstand der TAG Immobilien AG und des Bau-Verein zu Hamburg AG. Seit Februar 2011 führte er dieses Amt ebenfalls bei der Colonia Real Estate AG. Zum 30. April 2012 hat Herr Sutter seine Ämter bei der Bau-Verein zu Hamburg AG sowie bei der Colonia Real Estate AG niedergelegt. Die Niederlegung seines Vorstandsmandates der TAG Immobilien AG erfolgte im Anschluss zum 30. Juni 2012. Im Juni 2012 wurde Herr Sutter in den Aufsichtsrat der Colonia Real Estate AG gewählt, dessen stellvertretender Vorsitzender er bis heute ist.

Herr Achim Betz, geb. 1974, schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Mannheim im Jahr 1999 ab; im Jahr 2003 legte er das Steuerberater-Examen ab. Im Jahr 2009 absolvierte er die Prüfung zum Wirtschaftsprüfer. Er begann seine Karriere nach dem Studium im Jahr 1999 bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young in Stuttgart. Von 2003 bis 2005 arbeitete er in São Paulo, Brasilien für diese Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und kehrte im Anschluss an den Stuttgarter Standort zurück. Von 2006 bis 2009 arbeitete Herr Betz als angestellter Prüfer und Steuerberater in Nürtingen in der Kanzlei seines Vaters. Seit dem Jahr 2010 betreibt er in Nürtingen als selbständiger Steuerberater und Wirtschaftsprüfer eine Einzelkanzlei, seit 2011 war er als Managing Partner bei der BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft tätig. Im Jahr 2015 wurde er Managing Partner bei der BEST AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Herr Dr. Christian Schlüter, geb. 1973, schloss sein Studium der Rechtswissenschaften in München, Lausanne und Genf 1998 ab, erwarb im Jahr 2000 seinen Abschluss als Immobilienökonom an der ebs in Berlin und schloss sein 2. juristisches Staatsexamen sowie sein Promotionsstudium im Jahr 2002 ab. Von 2001 bis 2002 war er bei JP Morgan Real Estate Investment Banking als Analyst

in London tätig, von 2002 bis 2004 als Associate bei der Deutsche Bank im Bereich Real Estate Investment Banking in London und Frankfurt sowie von 2004 bis 2013 bei Credit Suisse im Bereich Investment Banking Real Estate in Frankfurt, zuletzt als Director und verantwortlicher Leiter des Bereichs für die deutschsprachigen Länder und Osteuropa. Seit 2014 ist er Partner und Geschäftsführer der VICTORIAPARTNERS GmbH. Darüber hinaus ist er Mitglied im Wirtschaftsrat Deutschland/Bundesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien.

Herr Matthias Rathgen schloss 1989 sein Abitur einschließlich der Berufsausbildung als Facharbeiter für Datenverarbeitung ab. Nach der Tätigkeit als Softwareentwickler bei der Pascal GmbH von 1990 bis 1991 war er von 1992 bis 1993 Consultant bei der Taylorix GmbH. Von 1993 bis 1999 war er in verschiedenen Positionen bei der Dresdner Bank AG tätig, unter anderem als Finanzberater, Vermögenskundenbetreuer und Client Service Manger für Zentralbanken und supranationale Unternehmen im Institutional Asset Management. Von 1997 bis 1998 war er Gründer und im Management der WEBSIGN Internet Media Aktiengesellschaft, von 1999 bis 2000 Gründer und Vorstand der E-Game Netvertising AG. Von 2000 bis 2010 war Herr Rathgen unter anderem als Vorstand und Mitglied des Aufsichtsrates für die IDEA CAPITAL Private Equity Management AG tätig. Von 2001 bis 2013 war er für die Döttinger/Straubinger AG tätig, seit 2004 als Geschäftsführer und nach Rechtsformumwandlung als Vorstand. Seit 2008 ist er Geschäftsführer der D/S Alternative Assets GmbH und deren Tochterunternehmen sowie seit 2014 Vorstand der Lotus AG. Ebenfalls seit 2008 ist er Geschäftsführer der Catalena Invest GmbH.

Verwandtschaftliche Beziehungen zwischen einzelnen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern oder Mitgliedern des oberen Managements bestehen nicht.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

15.3.5. Ersatzmitglied

Die Hauptversammlung hat derzeit kein Ersatzmitglied für die Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

15.3.6. Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

15.3.7. Vergütung, Aktienbesitz, Sonstige Rechtsbeziehungen

15.3.7.1. Vergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen und Spesen für ihre Tätigkeit gemäß der Satzung der Gesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 5.000,00. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte, sein Stellvertreter das Eineinhalbfache der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Die auf die Vergütung zu zahlende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet. Eine „Directors-and-Officers-Haftpflichtversicherung“ zu Gunsten der Aufsichtsratsmitglieder wurde von der Gesellschaft bisher nicht abgeschlossen.

Entsprechend den Satzungsbestimmungen betrug die Vergütung im Rumpfgeschäftsjahr 2015 (1. September 2015 bis 30. September 2015) für den Aufsichtsratsvorsitzenden Hans-Ulrich Sutter EUR 7.500,00, für den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Achim Betz EUR 5.625,00, für das Aufsichtsratsmitglied Dr. Christian Schlüter EUR 3.750,00 sowie für das Aufsichtsratsmitglied Matthias Rathgen EUR 2.083,00.

15.3.7.2. Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Hans-Ulrich Sutter ist mit 750 Aktien an der Gesellschaft beteiligt. Herr Matthias Rathgen ist mit 657 Aktien direkt an der Gesellschaft beteiligt. Weiterhin ist Herr Matthias Rathgen zu 0,57% an der Obotritia Capital KGaA beteiligt, die wiederum zu 1,06% an der Deutschen Konsum beteiligt ist. Herr Matthias Rathgen ist darüber hinaus Vorstand der Lotus AG, die eine Beteiligung von 7,94% an der Deutschen Konsum und eine Beteiligung von 6,80% an der Obotritia Capital KGaA hält (wie bereits angegeben ist die Obotritia Capital KGaA zu 1,06% direkt an der Deutschen Konsum beteiligt und als Alleingesellschafterin der Obotritia Beteiligungs GmbH, der Jägersteig Beteiligungs GmbH, der Försterweg Beteiligungs GmbH und der Babelsberger Beteiligungs GmbH beteiligt, die jeweils 9,14% an der Deutschen Konsum halten). Eigene Anteile an der Lotus AG hält Herr Matthias Rathgen nicht.

15.3.7.3. Kredite, Sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Die Gesellschaft hat ihren Aufsichtsratsmitgliedern keine Kredite gewährt.

Es bestehen außer den im nachfolgenden Abschnitt „*16. Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen*“ genannten keine Interessenkonflikte von Mitgliedern des Aufsichtsrats in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft war Organmitglied oder Mitglied des Managements eines Unternehmens, über dessen Vermögen eine Insolvenz, eine Insolvenzverwaltung oder Liquidation durchgeführt wurde. Kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft ist in den letzten fünf Jahren wegen betrügerischer Straftaten schuldig gesprochen worden oder war Gegenstand von irgendwelchen öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen seitens gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbänden). Kein Mitglied des Aufsichtsrats wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

15.4. Hauptversammlung

15.4.1. Einführung

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die Hauptversammlung findet gemäß der Satzung der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse im Bundesgebiet statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines Geschäftsjahres statt. Im Üb-

rigen ist sie, abgesehen von den durch Gesetz und Satzung bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert.

Die Hauptversammlung kann durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen werden. Darüber hinaus können Aktionäre, deren Anteile zusammen mindestens 5% des Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen, die Einberufung der Hauptversammlung verlangen oder unter bestimmten Voraussetzungen durch das zuständige Gericht zur selbstständigen Einberufung der Hauptversammlung ermächtigt werden. Die Einberufung muss, soweit gesetzlich keine kürzere Frist zulässig ist, mindestens 30 Tage vor Ablauf der in der Satzung bestimmten Anmeldefrist unter Mitteilung der Tagesordnung bekannt gemacht werden, wobei der Tag der Bekanntmachung und der Tag des Ablaufs der Anmeldefrist nicht mitzurechnen sind. Ist gesetzlich eine kürzere Frist zulässig, gilt die gesetzliche Einberufungsfrist. Fällt das Ende der Einberufungsfrist, die vom Tag des Ablaufs der Anmeldefrist zurückzurechnen ist, auf einen Samstag (Sonnabend), Sonntag oder einen am Sitz der Gesellschaft staatlich anerkannten Feiertag, so tritt an die Stelle dieses Tages der zeitlich vorhergehende Werktag. Die Erläuterungen in diesem Absatz zur Einberufung der Hauptversammlung gelten sowohl für ordentliche als auch für außerordentliche Hauptversammlungen.

Die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts ist durch eine in Textform und in deutscher oder englischer Sprache erstellte Bescheinigung des depot- führenden Instituts über den Anteilsbesitz nachzuweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Zweifeln an der Richtigkeit oder Echtheit des Nachweises einen geeigneten weiteren Nachweis zu verlangen. Die Erläuterungen in diesem Absatz zu den Teilnahmebedingungen gelten sowohl für ordentliche als auch für außerordentliche Hauptversammlungen.

15.4.2. Beschlussfassung

Beschlüsse der Hauptversammlung werden, sofern nicht die Satzung oder zwingende gesetzliche Vorschriften etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Schreibt das Aktiengesetz außerdem zur Beschlussfassung eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vor, so genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des vertretenen Grundkapitals. Nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften bedürfen insbesondere Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts, Kapitalherabsetzungen, die Auflösung, Umwandlung oder Verschmelzung der Gesellschaft, die Übertragung des Gesellschaftsvermögens oder die Zustimmung zu Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 ff. AktG einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die Vollmacht kann in Textform erteilt werden.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegen kann. Unter bestimmten Voraussetzungen, die im Aktiengesetz geregelt sind, sind Aktionäre und Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats berechtigt, durch Klage beim zuständigen Landgericht Beschlüsse

der Hauptversammlung unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten anzufechten oder deren Nichtigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

15.4.3. Zuständigkeiten

Die ordentliche Hauptversammlung beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das jeweils vor der ordentlichen Hauptversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr. Darüber hinaus wählt die ordentliche Hauptversammlung den Abschlussprüfer der Gesellschaft für das jeweils laufende Geschäftsjahr.

Die Hauptversammlung stellt den Jahresabschluss der Gesellschaft fest, sofern dies nicht durch Billigung durch den Aufsichtsrat erfolgt. Sie wählt den Aufsichtsrat und entscheidet insbesondere über folgende weitere Fragen:

- Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung;
- Satzungsänderungen;
- umwandlungsrechtliche Maßnahmen wie Verschmelzung, Spaltung und Rechtsformwechsel;
- Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft;
- Eingliederung einer Gesellschaft und
- Abschluss bzw. Änderung von Unternehmensverträgen (insbesondere Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag).

15.5. Deutscher Corporate Governance Kodex

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex („*Kodex*“ oder „*DCGK*“) verabschiedet und zuletzt am 5. Mai 2015 verschiedene Änderungen des Kodex beschlossen (in Kraft getreten am 12. Juni 2015). Der Kodex gibt Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Er orientiert sich dabei an international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Der Kodex soll das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar machen. Der Kodex enthält Empfehlungen (sogenannte Soll-Vorschriften) und Anregungen (sogenannte Kann-Vorschriften) zur Corporate Governance in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Kodex kann unter www.corporate-governance-code.de abgerufen werden. Für deutsche börsennotierte Aktiengesellschaften besteht keine Verpflichtung, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen. Gemäß § 161 des AktG sind der Vorstand und der Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft zur jährlichen Abgabe einer Erklärung darüber verpflichtet, ob den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Zur Abgabe einer

solchen Erklärung gemäß § 161 AktG war die Gesellschaft mangels Börsennotierung bisher nicht verpflichtet. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft eine solche Erklärung auch nicht abgegeben. Die Gesellschaft wird ihrer mit der Börsennotierung entstehenden Verpflichtung, eine Erklärung gemäß § 161 AktG abzugeben und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen, vollumfänglich nachkommen.

Bisher befolgt die Gesellschaft den Kodex nicht. Mit Aufnahme der Börsennotierung wird sie den Kodex mit den unten beschriebenen Abweichungen befolgen. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts gerichtete Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle zu fördern.

Die Gesellschaft beabsichtigt daher, in ihrer Erklärung nach § 161 AktG zu dokumentieren, dass sie den Empfehlungen des Kodex mit Ausnahme der folgenden Abweichungen folgt und folgen wird:

- Übertragung der Hauptversammlung mittels moderner Kommunikationsmittel (Ziffer 2.3.3 DCGK):

  Aus Kostengründen soll die Hauptversammlung nicht im Internet übertragen werden.

- Vielfalt (*Diversity*) bei der Besetzung von Führungsfunktionen (Ziffer 4.1.5 DCGK):

  Die Gesellschaft hat lediglich einen Arbeitnehmer ohne Führungsfunktion. Außer dem Vorstand in der Gesellschaft sind keine Führungspositionen zu besetzen. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft für den Zeitraum bis zum 30.06.2017, 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen festgelegt.

- System der Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 DCGK):

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

- Ausschüsse des Aufsichtsrats (Ziffer 5.3 DCGK):

  Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft derzeit lediglich aus vier Mitgliedern besteht, werden keine Ausschüsse gebildet.

- Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von *Diversity* (Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 1 DCGK):

  Der Aufsichtsrat hat sich keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung gesetzt. Regeln zur Vielfalt (*Diversity*) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats sollen nicht festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung die genannten

Kriterien überwiegen. Aus diesen Gründen wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und eine Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Der Gesellschaft soll grundsätzlich auch die Expertise erfahrener Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung stehen.

- Individualisierte Ausweisung der Aufsichtsratsvergütung (Ziffer 5.4.6 Abs. 3 DCGK):

  Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt ausschließlich in Form einer festen Grundvergütung und ohne variable Komponente. Die Vergütung der einzelnen Organe beläuft sich wie folgt:

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

- Öffentliches Zugänglichmachen von Zwischenberichten binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Ziffer 7.1.2 Satz 4, 2. Halbsatz DCGK):

  Die Gesellschaft ist bestrebt, in naher Zukunft dieser Empfehlung zu entsprechen. Die gegenwärtig vorhandenen Prozesse und Systeme der Gesellschaft sind jedoch bisher nicht auf die sichere Einhaltung der in der Empfehlung enthaltenen zeitlichen Vorgabe ausgelegt.

15.6. Mitarbeiter

Die Deutsche Konsum beschäftigt derzeit in Deutschland einen Mitarbeiter.

Vor der Rechtsformumwandlung in eine Aktiengesellschaft beschäftigte die Stafford Grundbesitz GmbH keine Mitarbeiter.

Ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm besteht nicht und ist derzeit nicht vorgesehen.

16. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN

Zu den nahestehenden Personen der Gesellschaft zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats einschließlich deren nahe Familienangehörige sowie Unternehmen, auf die die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft oder deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus sind nahestehende Personen auch Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsgesellschaft ermöglicht. Weiterhin gehören dazu die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Wie im vorstehenden Abschnitt *„11.9 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge“* beschrieben, hat die Gesellschaft verschiedene Objektverwaltungs- sowie Beratungs- und Managementverträge geschlossen.

Hinsichtlich des Beratungs- und Managementvertrags mit der Elgeti Brothers GmbH sowie des Verwaltungsvertrags mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH ist darauf hinzuweisen, dass das Vorstandsmitglied Rolf Elgeti an beiden Gesellschaften indirekt beteiligt ist. Weiterhin ist der Geschäftsführer dieser beiden Gesellschaften, Herr Horant Elgeti, der Bruder des Vorstandsmitglieds Rolf Elgeti und somit als naher Familienangehöriger zu qualifizieren.

Auf Grund der Beteiligung an den Gesellschaften und der vorbeschriebenen verwandtschaftlichen Beziehung kann nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise ein Interessenkonflikt bei dem Vorstandsmitglied Rolf Elgeti hinsichtlich seiner Pflichten als Vorstand der Deutschen Konsum und der indirekten Beteiligung an den beiden Gesellschaften besteht, mit denen die Deutsche Konsum die vorbenannten Dienstleistungsverträge abgeschlossen hat.

Für die Nutzung von Geschäftsräumen durch die Deutsche Konsum, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands besteht zwischen der Obotritia Capital KGaA und der Deutschen Konsum – wie bereits im vorstehenden Abschnitt *„11.9 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge“* – ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Im Rahmen dessen wird von der Obotritia Capital KGaA der Deutschen Konsum eine Kostenumlage berechnet.

Herr Rolf Elgeti hat, wie im vorherigen Abschnitt *„11.9 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge“* beschrieben, Sicherheiten in Form von Bürgschaften für Kreditgewährungen geleistet.

Schließlich bestehen Darlehens- und Darlehensrahmenverträge mit Aktionären der Deutschen Konsum, namentlich der Obotritia Capital KGaA sowie der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH. Diese werden von der Deutschen Konsum jedoch derzeit nicht in Anspruch genommen. Die Obotritia Capital KGaA hat der Gesellschaft zugesagt, dass sie im Rahmen des bestehenden Darlehensrahmenvertrags ein langfristiges Aktionärsdarlehen in Höhe von bis zu EUR 5,5 Mio. ausreichen wird, wenn die angestrebte Anschlussfinanzierung für das Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG, das zum 30. Dezember 2015 fällig wird, nicht rechtzeitig zur Auszahlung bereitstehen sollte.

Zwischen der Deutschen Konsum (damals noch firmierend als Stafford Grundbesitz GmbH) und der Elgeti Grundbesitz Alpha KG sowie der GV Nordost GmbH wurde am 8. Oktober 2009 eine gegenseitige Leihevereinbarung im Hinblick auf überschüssige Liquidität geschlossen. Bei der Elgeti Grundbesitz Alpha KG handelt es sich um eine Gesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter das Vorstandsmitglied Rolf Elgeti ist. Diese Vereinbarung wurde am 13. November 2015 von der Deutschen Konsum gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt waren keine Ausleihungen vorgenommen worden, so dass die Kündigung zu keinen Rückzahlungsansprüchen führte.

17. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – KEINE REIT-AKTIENGESELLSCHAFT

Der folgende Abschnitt beschreibt einige wichtige Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien und Bezugsrechten von Bedeutung sein können, falls die Gesellschaft steuerlich nicht den Status als REIT-AG erlangt.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich nicht um eine umfassende oder vollständige Darstellung sämtlicher Aspekte der deutschen Besteuerung, die für Aktionäre relevant sind oder wer- den könnten. Grundlage dieser Zusammenfassung sind das zum Datum dieses Prospekts geltende nationale deutsche Steuerrecht sowie die Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen, die derzeit als völkerrechtliche Verträge von der Bundesrepublik Deutschland mit anderen Staaten abgeschlossen wurden. In beiden Bereichen können sich Bestimmungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern.

Potenziellen Käufern von Aktien der Gesellschaft wird dringend empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Übertragung von Aktien sowie des bei einer Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihren rechtlichen und/oder steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur im Rahmen einer individuellen Beratung zu den einschlägigen rechtlichen und steuerlichen Fragen können die besonderen rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs berücksichtigt werden.

17.1. Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem steuerpflichtigen Einkommen der deutschen Körperschaftsteuer mit einem einheitlichen Satz von 15% zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825%). Außerdem unterliegen in Deutschland erzielte Einkünfte der Gesellschaft der Gewerbesteuer, die üblicherweise in Abhängigkeit vom jeweiligen Hebesatz der relevanten Gemeinde zwischen 7% und 17,5% beträgt und nicht bei der Ermittlung des körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens als Betriebsausgabe abgezogen werden darf. Der Gewerbeertrag wird grundsätzlich in gleicher Weise wie das Einkommen für Zwecke der Körperschaftsteuer ermittelt, allerdings finden bestimmte Hinzurechnungen und Kürzungen Anwendung.

Grundsätzlich sind Dividendenzahlungen, die die Gesellschaft von deutschen oder ausländischen Körperschaften erhält, von der Steuer befreit; 5% der Dividenden gelten jedoch bei dem Dividendenempfänger pauschal für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind daher zu versteuern. Gleiches gilt für Einkünfte aus der Veräußerung von Beteiligungen an Körperschaften. Die Steuerfreiheit wird allerdings dann nicht gewährt, wenn die dividendenberechtigte Gesellschaft nicht zu Beginn des maßgeblichen Kalenderjahres direkt zu mindestens 10% am Grundkapital der dividendenzahlenden Gesellschaft beteiligt war; in einem kürzlich veröffentlichten Gesetzesentwurf gilt diese Anforderung ab 2018 auch für die Steuerfreiheit von Veräußerungsvorgängen. Der unterjährige Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10% des Grundkapitals der dividendenzahlenden Gesellschaft wird bei der Anwendung dieser Regel so behandelt, als sei der Erwerb zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Veräußerungsverluste sind

steuerlich nicht absetzbar. Sollte die Gesellschaft als Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes qualifizieren, deren Haupttätigkeit im Erwerb und Halten von Unternehmensbeteiligungen besteht, findet die Körperschaftsteuerbefreiung keine Anwendung auf Anteile, die mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden.

Bezüglich der Gewerbesteuer hängt die zuvor beschriebene Steuerfreiheit unter anderem davon ab, ob die dividendenberechtigte Gesellschaft eine Beteiligung von mindestens 15% am Grund- oder Stammkapital der dividendenzahlenden Gesellschaft ab Beginn des maßgeblichen Zeitraums hält oder hielt. Im Falle von Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union genügt hierfür eine Beteiligung von 10% am Grund- oder Stammkapital zu Beginn des maßgeblichen Zeitraums. Andernfalls unterliegen Dividenden und künftig, soweit der erwähnte Gesetzesentwurf umgesetzt wird, auch Veräußerungsgewinne aus Kapitalgesellschaftsbeteiligungen in vollem Umfang der Gewerbesteuer.

Die Vorschriften zur Zinsschranke begrenzen den Umfang der steuerlich zu berücksichtigenden Zinsaufwendungen der Gesellschaft. Hiernach ist, sofern keine Ausnahmevorschriften greifen, die steuerliche Abzugsfähigkeit von Netto-Zinsaufwendungen auf bis zu 30% des steuerrelevanten, verrechenbaren EBITDA im jeweiligen Geschäftsjahr beschränkt. Insbesondere wenn der Nettozinsaufwand eines Betriebs weniger als EUR 3.000.000 p.a. beträgt, sind Zinsen grundsätzlich unbeschränkt abziehbar.

Nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen oder ein verrechenbares EBITDA, das noch nicht vollumfänglich in Ansatz gebracht wurde, kann unter bestimmten Voraussetzungen in Folgejahre übertragen werden. Hinsichtlich der Gewerbesteuer gilt jedoch eine weitere Schranke für die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen: Da 25% der Zinsaufwendungen, in dem Umfang in dem sie steuerlich abgezogen wurden, bei der Berechnung der Gewerbesteuer wieder hinzugerechnet werden, beschränkt sich die Abzugsfähigkeit generell auf 75%.

Während ein Verlustvortrag zeitlich grundsätzlich nicht begrenzt ist, kann ein solcher nur mit einem steuerbaren Einkommen in Höhe von bis zu EUR 1 Mio. pro Jahr ohne Einschränkungen verrechnet werden. Überdies können 60% des diesen Betrag übersteigenden versteuerbaren Einkommens mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet werden; die verbleibenden 40% unterfallen in der jeweils anwendbaren Höhe der Körperschafts- und Gewerbesteuer (Mindestbesteuerung). Verluste in Höhe von bis zu EUR 1.000.000 können ein Jahr zurückgetragen und vom Einkommen des Vorjahres abgezogen werden.

Sofern (direkt oder indirekt) mehr als 50% der Geschäftsanteile oder Stimmrechte an einen Erwerber übertragen werden (einschließlich an mit dem Erwerber verwandte und verbundene Parteien oder eine Gruppe von Erwerbern mit einem gemeinsamen Interessen) oder ein ähnlicher Übertragungsvorgang innerhalb von fünf Jahren geschieht, können alle bisher ungenutzten Verlustvorträge und Zinsvorträge sowie alle im laufenden Geschäftsjahr bis zur Übertragung entstandenen Verluste nicht mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Sofern (direkt oder indirekt) mehr als 25% und bis zu (einschließlich) 50% der Geschäftsanteile oder Stimmrechte an einen Erwerber übertragen werden (einschließlich an mit dem Erwerber verwandte und verbundene Parteien oder eine Gruppe von Erwerbern mit einem gemeinsamen Interessen), können die bisher ungenutzten Verlustvorträge

und Zinsvorträge sowie alle im laufenden Geschäftsjahr bis zur Übertragung entstandenen Verluste in dem verhältnismäßigen Umfang der übertragenen Anteile nicht mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden. Eine Kapitalerhöhung steht der Übertragung des gezeichneten Kapitals gleich, soweit sie zu einer Veränderung der Beteiligungsquoten am Kapital der Gesellschaft führt. Verlustvorträge sind jedoch grundsätzlich weiterhin nutzbar, soweit sie die gesamten bzw. anteiligen zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs vorhandenen stillen Reserven des inländischen Betriebsvermögens der Gesellschaft nicht übersteigen oder es sich um bestimmte Übertragungen innerhalb des Konzerns handelt.

17.2. Besteuerung der Aktionäre

17.2.1. Besteuerung von Dividenden

Von der Gesellschaft gezahlte Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (als Quellensteuer) in Höhe von 25% des ausgeschütteten Betrags. Diese Steuer unterliegt dem Solidaritätszuschlag, so dass insgesamt 26,375% (zzgl. etwaig anfallender Kirchensteuer) einbehalten werden. Die Berechnungsgrundlage für den Steuerabzug ist grundsätzlich durch die von der Hauptversammlung genehmigte Dividende bestimmt. Sofern jedoch Gelder vom steuerlichen Einlagekonto zur Ausschüttung verwendet werden, sind die Dividendenzahlungen grundsätzlich steuerfrei und unterliegen nicht dem Steuerabzug; solche Zahlungen mindern aber die Anschaffungskosten der Beteiligung.

Der Steuerabzug erfolgt grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Seiten des Aktionärs steuerbefreit ist und ob der Aktionär in Deutschland ansässig ist. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern.

Da die Aktien gem. § 5 des Depotgesetzes zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, trifft die Verpflichtung zum Steuerabzug die sog. auszahlende Stelle; hierbei handelt es sich um das inländische Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank (einschließlich inländischer Niederlassungen ausländischer Banken oder Institute), welche die Aktien verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt bzw. die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn sie die Kapitalerträge an die ausländische Stelle auszahlt ("Inländische Zahlstelle"). Nur soweit diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, übernimmt die Gesellschaft weiterhin die Verantwortung für den Steuerabzug.

Sofern Dividenden an Gesellschaften mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat im Anwendungsbereich der Richtlinie 1011/96/EU des Rates vom 30. November 2011 (die „Mutter-Tochter-Richtlinie“) gezahlt werden, kann, auf Antrag und bei Vorliegen aller weiterer Voraussetzungen (einschließlich der sog. „Anti-Treaty-Shopping“ Vorschriften), vom Steuerabzug Abstand genommen werden, soweit die Aktien länger als 12 Monate gehalten wurden und eine beantragte Freistellungsbescheinigung durch das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) vorgelegt wurde. Gleiches gilt für Dividenden, die an eine dauerhafte Niederlassung einer deutschen Gesellschaft im EU-Ausland,

sofern die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile steuerlich als Geschäftsvermögen der dauerhaften Auslandsniederlassung behandelt werden. In bestimmten sonstigen Fällen und unter bestimmten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, dass Gesellschaften mit Sitz in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums einen Anspruch auf Erstattung der Quellensteuer haben, obwohl die Mindesthaltevorgaben der Mutter-Tochter-Richtlinie nicht erfüllt sind.

Sofern Dividenden an ausländische Aktionäre gezahlt werden, kann es ggf. zu einer niedrigeren Steuerbelastung kommen (grds. 15%), sofern es sich beim ausländischen Aktionär um eine Körperschaft handelt oder dies sich aus einem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen dem Land seines Wohnsitzes und Deutschlands ergibt und alle anderen Voraussetzungen (einschließlich der sog. „Anti-Treaty-Shopping" Vorschriften) erfüllt sind.

Die mögliche Ermäßigung der Steuerbelastung oder eine (teilweise) Freistellung von Erträgen beeinflussen grundsätzlich nicht die Pflicht, die Steuer einzubehalten. Mit entsprechendem Antrag beim Bundeszentralamt für Steuern kann eine Erstattung der Differenz zwischen Steuerabzug und dem in einem jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen festgelegten Höchststeuersatz oder der in der Mutter-Tochter-Richtlinie vorgesehenen vollständigen Reduzierung erlangt werden. Lediglich im Fall der Mutter-Tochter-Richtlinie kann der Aktionär durch Vorlage eines entsprechenden Zertifikats des BZSt die Inländische Zahlstelle zur Abstandnahme vom Steuerabzug veranlassen (auch nachträglich), in allen anderen Fällen kommt nur eine Erstattung in Betracht.

Von einem Steuerabzug kann abgesehen werden, sofern vor Ausschüttung der Dividende seitens der zuständigen Behörden zugunsten des Aktionärs auf Antrag eine Freistellungs- oder Nichtveranlagungsbescheinigung ausgestellt wird. Sofern Dividenden an Gesellschaften mit beschränkter Steuerpflicht in Deutschland gezahlt werden (bspw. Gesellschaften ohne feste Niederlassung oder Verwaltungssitz in Deutschland), können – bei Vorliegen aller weiterer Voraussetzungen – 2/5 des Steuerabzugs sowie des hierauf entfallenden Solidaritätszuschlags erstattet werden. Eine solche Erstattung ist auch außerhalb des Anwendungsbereiches eines Doppelbesteuerungsabkommens oder der Mutter-Tochter-Richtlinie möglich. Hierfür gelten allerdings spezifische Voraussetzungen, einschließlich solcher der sog. „Anti-Treaty-Shopping" Vorschriften. Überdies muss ein entsprechender Antrag beim Bundeszentralamt für Steuern gestellt werden.

17.2.1.1. Dividendenzahlungen an in Deutschland ansässige Aktionäre

17.2.1.1.1. Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Die anfallende Steuer auf Dividendenzahlungen an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen als Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, ist grundsätzlich durch Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. des Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5% hierauf, insgesamt 26,375% (zzgl. Kirchensteuer, sofern anwendbar), wie zuvor beschrieben (vgl. den vorherigen Abschnitt *„17.2.1 Besteuerung von Dividenden"*), abgegolten ("Abgeltungsteuer"). Werbungskosten, die im Zusammenhang mit Kapitalanlagen entstehen, sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. Abgezogen werden kann allein ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von insgesamt EUR 801,– für einzeln veranlagte Aktionäre bzw. EUR 1.602,– für zusammen veranlagte Personen pro

Kalenderjahr für sämtliche erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen; dies kann bereits durch die Inländische Zahlstelle bei entsprechend vorliegendem Freistellungsauftrag oder Nichtveranlagungsbescheinigung erfolgen. Aktionäre können anstelle der Abgeltungssteuer beantragen, ihre gesamten Einkünfte mit dem persönlichen, progressiven Steuersatz zu versteuern, sofern dies zu einer geringeren Steuerschuld führt ("Günstigerprüfung"). Auch in diesem Fall ist ein Abzug von Werbungskosten – außer dem zuvor genannten Sparer-Pauschbetrag – nicht möglich. Haben die Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Steuerabzug unterlegen, kann der Aktionär diese durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen, um etwa einen noch nicht ausgenutzten Sparer-Pauschbetrag geltend zu machen oder einen Verlustvortrag ausnutzen zu können.

Für einen kirchensteuerpflichtige Aktionär ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. „Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Anleihegläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs – verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Aktionäre, die direkt oder indirekt eine Beteiligung von mindestens 25% an der Gesellschaft halten oder Aktionäre, die mindestens zu 1% an der Gesellschaft beteiligt und zugleich deren Angestellte sind, können eine Befreiung von der Abgeltungssteuer beantragen. In diesem Fall werden 60% der an den Aktionär ausgeschütteten Dividendenbeträge mit dem individuellen Einkommenssteuersatz zzgl. des Solidaritätszuschlags und ggf. anfallender Kirchensteuer besteuert. Im Zusammenhang mit den Dividendeneinnahmen anfallende Werbungskosten sind grundsätzlich zu 60% abzugsfähig. Gewerbesteuer wird grundsätzlich nicht erhoben. Der vorgenommene Steuerabzug wird mit der Einkommenssteuer verrechnet und etwaige Überzahlungen werden erstattet. Der Sparer-Pauschbetrag wird nicht gewährt und eine Verlustausgleichsbeschränkung findet nicht statt.

17.2.1.1.2. Aktien im Betriebsvermögen

Aktien im Besitz von Körperschaften

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Körperschaften gezahlt werden, sind grundsätzlich

steuerfrei, sofern die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Der unterjährige Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10% des Grundkapitals der dividendenzahlenden Gesellschaft wird bei der Anwendung dieser Regel so behandelt, als sei der Erwerb zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. 5% der Dividenden gelten jedoch bei dem Dividendenempfänger pauschal als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in Zusammenhang stehen, dürfen grundsätzlich ohne Einschränkung vom steuerpflichtigen Gewinn der Körperschaft abgezogen werden.

Dividendenzahlungen sind nur von der Gewerbesteuer befreit, sofern die Körperschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums mit mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist. Andernfalls fällt die Gewerbesteuer in vollem Umfang an.

Der vorgenommene Steuerabzug wird mit der fälligen Körperschaftsteuer verrechnet und etwaige Überzahlungen werden erstattet. Gleiches gilt für den Solidaritätszuschlag, der zusätzlich zur Körperschaftsteuer erhoben wird. Sofern Dividenden aus dem steuerlichen Einlagenkonto gezahlt werden, sind diese grundsätzlich steuerfrei und unterliegen auch nicht dem Steuerabzug.

Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers

Dividenden, die von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen bezogen werden, die die Aktien im Betriebsvermögen halten (Einzelunternehmer), werden zu 60% mit dem persönlichen, progressiven Einkommenssteuersatz zzgl. des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% hierauf und ggf. anfallender Kirchensteuer besteuert. Der Steuerabzug wird mit der fälligen Einkommenssteuer verrechnet und etwaige Überzahlungen werden erstattet. Dies gilt ebenfalls für den Solidaritätszuschlag, der zusätzlich zur Einkommenssteuer erhoben wird. In Zusammenhang mit den Dividendeneinnahmen anfallende Betriebsausgaben sind grundsätzlich zu 60% abzugsfähig. Die Dividendenzahlungen unterliegen der Gewerbesteuer, die grundsätzlich im Wege einer Pauschalmethode mit der Einkommenssteuer verrechnet wird. Sofern der Aktionär zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15% am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist, fällt jedoch keine Gewerbesteuer an. Sofern Dividenden aus dem steuerlichen Einlagenkonto gezahlt werden, sind diese grundsätzlich steuerfrei und unterliegen nicht dem Steuerabzug.

Aktien im Besitz von Personengesellschaften

Einkommens- oder Körperschaftssteuer wird nicht auf Ebene der Gesellschaft, sondern auf Gesellschafterebene erhoben. Sofern Aktien als Betriebsvermögen der Gesellschaft gehalten werden, beurteilt sich die steuerliche Behandlung so, als wenn der jeweilige Gesellschafter unmittelbar an der dividendenzahlenden Gesellschaft beteiligt wäre. Dies richtet sich somit danach, ob der Gesellschafter eine Körperschaft ist (vgl. den vorherigen Abschnitt *„17.2.1.1.2.1 im Besitz von Körperschaften“*) oder ein Einzelunternehmer (vgl. den vorherigen Abschnitt *„17.2.1.1.2.2 Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers“*). Unter speziellen Voraussetzungen kann ein Gesellschafter, der eine natürliche Person ist, eine Begünstigung bei seiner Einkommenssteuerschuld beantragen, sofern er Einkünfte aus der Gesellschaft nicht entnimmt.

Für eine Personengesellschaft sind Kapitalerträge gewerbesteuerpflichtig, sofern die Aktien dem

deutschen Betriebsvermögen der Gesellschaft zugerechnet werden. Der steuerrelevante Anteil beträgt 5% der Erträge, sofern der betreffende Gesellschafter eine Körperschaft ist, und 60%, sofern der Gesellschafter eine natürliche Person ist. Im Falle einer natürlichen Person wird die Gewerbesteuer im Wege einer Pauschalmethode (anteilig) mit der persönlichen Einkommenssteuer des Gesellschafters verrechnet.

17.2.1.1.2.4. Aktien im Besitz bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor

Kapitalerträge bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor sind, im Unterschied zu den vorgenannten Regeln, voll steuerpflichtig. Dies gilt grundsätzlich für Erträge aus Aktien, die in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistern gehalten werden, und für Erträge aus Aktien, die von Finanzunternehmen mit dem Ziel kurzfristiger Eigenhandelsgewinne erworben wurden, sowie Erträge von Aktien, die durch Lebens- oder Krankenversicherungen oder Pensionsfonds gehalten werden.

17.2.1.2. Dividendenzahlungen an im Ausland ansässige Aktionäre

Dividendenzahlung an Aktionäre, die zwar nicht unbeschränkt in Deutschland steuerpflichtig sind (natürliche und juristische Personen, die weder ihren Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthaltsort noch ihren Sitz in Deutschland haben), unterliegen aber dennoch mit diesen Einnahmen grundsätzlich der deutschen Besteuerung ("beschränkte Steuerpflicht").

Sofern die Aktien als Teil des Betriebsvermögens in Deutschland gehalten werden (bspw. im Wege einer dauerhaften Niederlassung oder als Teil des Betriebsvermögens, für den ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt wurde), gelten grundsätzlich die vorstehenden Ausführungen zur Steuerpflicht von in Deutschland ansässigen Aktionären. Der Steuerabzug und der Solidaritätszuschlag, werden von der Inländischen Zahlstelle einbehalten sowie an die deutschen Steuerbehörden abgeführt, mit der in Deutschland bezgl. der Betriebsstätteneinkünften bestehenden Steuerpflicht des Aktionärs verrechnet und, im Fall von Überzahlungen, erstattet.

In allen sonstigen Fällen ist die Steuerschuld bezüglich der Dividenden durch den Steuerabzug zzgl. des Solidaritätszuschlags abgegolten (der Steuerabzug kann ggf. im Rahmen von anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen oder nationalen Steuergesetzen verringert werden – siehe allgemein zur Besteuerung von Dividenden 17.2.1).

17.2.2. Besteuerung von Veräußerungsvorgängen

17.2.2.1. Kapitalerträge von in Deutschland ansässigen Aktionären

17.2.2.1.1. Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Gewinne aus der Veräußerung der Aktie stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar und sind einkommenssteuerpflichtig (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), unabhängig davon, wie lange die Aktien gehalten wurden.

Die Inländische Zahlstelle, welche die Aktien verwahrt oder den Verkauf im Namen des Aktionärs durchführt und den Kapitalertrag auszahlt, hat den Steuerabzug in Höhe von 25% zzgl. des Solidaritätszuschlages in Höhe von 5,5% hierauf, insgesamt 26,375% (zzgl. Kirchensteuer, sofern anwendbar), im Fall von im Privatvermögen natürlicher Personen gehaltener Aktien vorzunehmen. Der steuerpflichtige Kapitalertrag wird grundsätzlich als Differenz aus Anschaffungskosten und Veräußerungserlös unter Einbezug der direkt mit der Veräußerung zusammenhängenden Kosten berechnet; bei Bezugsrechten betragen die Anschaffungskosten stets EUR 0,00 und stellt deren Ausübung kein Veräußerungsvorgang dar. Dies ist auch die Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug, wenn die Aktien bei einer entsprechenden Inländischen Zahlstelle seit Erwerb verwahrt und verwaltet wurden. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen oder ist ein Nachweis nicht zulässig, ist der Steuerabzug auf 30% der Einnahmen aus der Veräußerung zu erheben.

Mit dem Steuerabzug einschließlich des Solidaritätszuschlags ist die Einkommenssteuerschuld des Aktionärs grundsätzlich abgegolten. Aktionäre können jedoch beantragen, dass die Kapitalerträge im Rahmen der Einkommenssteuerveranlagung berücksichtigt werden, sofern dies zu einer geringeren Steuerschuld führt (Günstigerprüfung). Haben die Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Steuerabzug unterlegen, kann der Aktionär diese durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen, um etwa einen noch nicht ausgenutzten Sparer-Pauschbetrag geltend zu machen oder einen Verlustvortrag ausnutzen zu können.

Steuerlich abzugsfähig sind allein der Sparerfreibetrag in Höhe von insgesamt EUR 801,– für einzeln Veranlagte Aktionäre bzw. EUR 1.602,– für zusammen veranlagte Personen pro Kalenderjahr für sämtliche erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen, die tatsächlich anfallenden Werbungskosten sind nicht abzugsfähig.

Veräußerungsverluste aus Aktien oder Bezugsrechten können ausschließlich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien, nicht aber mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividenden, und auch nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (Verlustverrechnungsbeschränkung). Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste aus Aktien können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber auch zurückgetragen werden; diese Beträge werden gesondert festgestellt. Veräußerungsverluste aus Bezugsrechtsveräußerungen können nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividenden, und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Einkünfte aus Kapitalvermögen, zum Beispiel Veräußerungsverluste aus Bezugsrechten, können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber zurückgetragen werden; diese Beträge werden ebenfalls gesondert festgestellt.

Für einen kirchensteuerpflichtige Aktionär ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. „Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag ver-

pflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert" zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Anleihegläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs - verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Sofern der veräußernde Aktionär – oder, im Falle einer Veräußerung von Aktien, die unentgeltlich erworben wurden, sein Rechtsvorgänger – in den dem Verkauf vorausgehenden 5 Jahren jemals eine Beteiligung in Höhe von mindestens 1% des Grundkapitals (direkt oder indirekt) hielt, stellt der Veräußerungsgewinn keine Einkünfte aus Kapitalvermögen, sondern betriebliche Einkünfte dar. Der Veräußerungsgewinn ist in diesem Fall zu 60% mit dem persönlichen, progressiven Einkommenssteuersatz des Aktionärs zu versteuern. Der von der Inländischen Zahlstelle vorzunehmende Steuerabzug einschließlich des Solidaritätszuschlags wird mit der Einkommenssteuerschuld des Aktionärs verrechnet und etwaige Überzahlungen werden erstattet; entsprechendes gilt für den Solidaritätszuschlag. Gewerbesteuer wird grundsätzlich nicht erhoben.

17.2.2.1.2. Aktien im Betriebsvermögen

Aktien im Besitz von Körperschaften

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien im Besitz von Körperschaften unterliegen grundsätzlich nicht dem Steuerabzug und sind grundsätzlich auch von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit; 5% der Kapitalerträge gelten jedoch pauschal als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie – sofern die Aktien Teil des Betriebsvermögens in Deutschland sind – der Gewerbesteuer. Grundsätzlich sind Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Aktien steuerlich nicht abzugsfähig. Ein Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne ab 2018 abgeschafft werden soll, soweit der Aktionär nicht unmittelbar mindestens 10% am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist.

Entsprechendes gilt für Bezugsrechte. Deren Ausübung stellt aber keinen Veräußerungsvorgang dar.

Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Einzelunternehmer gehalten werden, unterliegen dann nicht dem Steuerabzug, sofern die Veräußerungsertrag als Teil der betrieblichen Einkünfte eines deutschen Betriebs zu bewerten sind und der Aktionär dies förmlich gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt hat. Sofern der Steuerabzug einschließlich des Solidaritätszuschlags vorgenommen wurden, ist damit nicht zu-

gleich die Steuerschuld für Veräußerungserlöse, die als Teil der betrieblichen Einkünfte eines deutschen Betriebs zu bewerten sind, abgegolten. Stattdessen wird der Steuerabzug einschließlich Solidaritätszuschlag mit der persönlichen, progressiven Einkommenssteuerschuld des Veräußerers (zzgl. des Solidaritätszuschlags und ggf. Kirchensteuer) verrechnet oder, im Falle von Überzahlungen, (anteilig) erstattet. 60% des Veräußerungsgewinns sind mit dem persönlichen, progressiven Einkommenssteuersatz (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) des Aktionärs zu versteuern und unterliegen ferner – sofern die Aktien Teil des deutschen Betriebsvermögens sind – der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird (teilweise) mit der persönlichen Einkommenssteuer des Aktionärs im Wege der Pauschalmethode verrechnet. Grundsätzlich sind nur 60% der Veräußerungsverluste und im Zusammenhang mit den Aktien anfallenden Geschäftsausgaben abzugsfähig.

Aktien im Besitz von Personengesellschaften

Einkommens- oder Körperschaftssteuer wird nicht auf Ebene der Gesellschaft, sondern auf Gesellschafterebene erhoben. Sofern Aktien als Betriebsvermögen der Gesellschaft gehalten werden, beurteilt sich die steuerliche Behandlung so, als wenn der jeweilige Gesellschafter unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt wäre. Dies richtet sich somit danach, ob der Gesellschafter eine Körperschaft ist (vgl. den vorherigen Abschnitt *„17.2.2.1.2.1 Aktien im Besitz von Körperschaften“*) oder ein Einzelunternehmer (vgl. den vorherigen Abschnitt *„17.2.2.1.2.2 Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers“*). Unter speziellen Voraussetzungen kann ein Gesellschafter, der eine natürliche Person ist, eine Begünstigung bei seiner Einkommenssteuerschuld beantragen, sofern er Einkünfte aus der Gesellschaft nicht entnimmt.

Für eine Personengesellschaft sind Kapitalerträge gewerbesteuerpflichtig, sofern die Aktien dem deutschen Betriebsvermögen der Gesellschaft zugerechnet werden. Der steuerrelevante Anteil beträgt 5% der Erträge, sofern der betreffende Gesellschafter eine Körperschaft ist und 60%, sofern der Partner eine natürliche Person ist. Im Falle einer natürlichen Person wird die Gewerbesteuer im Wege einer Pauschalmethode (anteilig) mit der persönlichen Einkommenssteuer des Gesellschafters verrechnet.

Aktien im Besitz bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor

Kapitalerträge bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor sind, im Unterschied zu den vorgenannten Regeln, voll steuerpflichtig. Dies gilt grundsätzlich für Erträge aus dem Verkauf von Aktien, die in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistern gehalten werden, für Erträge aus dem Verkauf von Aktien, die von Finanzunternehmen mit dem Ziel kurzfristiger Eigenhandelsgewinne erworben wurden, sowie Erträge aus Verkäufen von Aktien, die durch Lebens- oder Krankenversicherungen oder Pensionsfonds gehalten werden.

17.2.2.2. Kapitalerträge von im Ausland ansässigen Aktionären

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch Aktionäre, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, weil sie weder ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt, noch ihren Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben, unterliegen mit ihren Veräußerungsgewinnen grundsätzlich nicht der Besteuerung in Deutschland. Sofern die Aktien jedoch im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (in diesem Fall wird auf das steuerpflichtige Einkommen zudem Gewerbe-

steuer erhoben) oder festen Einrichtung zuzurechnen ist, die der Aktionär in Deutschland unterhält gelten die vorstehenden Ausführungen zur Steuerpflicht deutscher Aktionäre entsprechend.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch nicht in Deutschland ansässige Aktionäre sind in Deutschland steuerpflichtig, sofern der veräußernde Aktionär – oder, im Falle einer Aktienveräußerung von Aktien, die unentgeltlich erworben wurden, sein Rechtsvorgänger – in den dem Verkauf vorausgehenden 5 Jahren jemals eine Beteiligung in Höhe von mindestens 1% des Grundkapitals (direkt oder indirekt) hielt. Die deutschen Steuerbehörden haben entschieden, dass in derartigen Konstellationen grundsätzlich kein Steuerabzug von der Inländischen Zahlstelle einbehalten werden muss. Sofern die Kapitalerträge jedoch in Deutschland steuerpflichtig sind, ist der Aktionär verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben und die entsprechenden Steuern zu entrichten.

17.2.3. Erbschafts- und Schenkungsteuer

Die Übertragung von Anteilen auf eine andere Person von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer unter den folgenden Umständen:

(i) Der Erblasser, Schenker, Erbe, Beschenkte oder andere Erwerber hat seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthaltsort, Verwaltungs- oder eingetragenen Sitz zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs in Deutschland oder ist deutscher Staatsangehöriger und hat nicht mehr als fünf zusammenhängende Jahre außerhalb Deutschlands ohne einen Wohnsitz oder ständigen Aufenthaltsort in Deutschland verbracht;

(ii) Die Anteile des Erblassers oder Schenkers waren Teil eines Betriebsvermögens, für das eine Niederlassung bestand oder ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt wurde;

(iii) Der Erblasser hielt zum Todeszeitpunkt, oder der Schenker zum Zeitpunkt der Schenkung, hielt einen direkten oder indirekten Anteil von 10% des Grundkapitals, entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen.

Die geringe Zahl an Doppelbesteuerungsabkommen betreffend die Erbschaft- und Schenkungsteuer, die Deutschland bislang abgeschlossen hat, sehen vor, dass die deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer nur in den Fällen unter (i) und mit bestimmten Einschränkungen unter (ii) erhoben wird. Sonderregelungen gelten möglicherweise für bestimmte deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige, die außerhalb Deutschlands leben.

17.2.4. Sonstige Steuern

Es werden keine Kapitalverkehrsteuern, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder vergleichbare Steuern auf den Erwerb oder die Entäußerung von Anteilen oder sonstige Formen des Anteilsübergangs erhoben. Vermögensteuer wird in Deutschland zurzeit nicht erhoben. Ein Unternehmer kann jedoch auf die Umsatzsteuerfreiheit von Anteilsverkäufen verzichten und darauf Umsatzsteuer entrichten, wenn er Anteile an einen Unternehmer für dessen Unternehmen verkauft.

Die Europäische Kommission hat einen Richtlinienentwurf für die Einführung einer Finanztransaktionsteuer in 11 Mitgliedsstaaten der EU (einschließlich Deutschland) veröffentlicht. Wie zurzeit vorgeschlagen fände die Finanztransaktionsteuer ab dem 1. Januar 2016 auf Finanztransaktionen, einschließlich der Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Anwendung.

18. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT-AKTIENGESELLSCHAFT

Der folgende Abschnitt beschreibt einige wichtige Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien und Bezugsrechten an einer REIT-Aktiengesellschaft von Bedeutung sein können. Dementsprechend werden diese Ausführungen bedeutsam für den Investoren in der Zeit nach der beabsichtigten Umwandlung in eine REIT-Aktiengesellschaft. Steuerliche Aspekte, die vor der Umwandlung relevant werden, sind im vorangegangenen Abschnitt „17. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – KEINE REIT-AKTIENGESELLSCHAFT“ angesprochen worden.

Die unteren Ausführungen beschreiben nicht alle Aspekte des deutschen Steuerrechts abschließend, die für Aktionäre relevant sind oder werden können. Diese Zusammenfassung basiert auf dem derzeit geltenden deutschen Steuerrecht, einschließlich der Doppelbesteuerungsabkommen, die Deutschland nach internationalem Recht mit anderen Staaten abgeschlossen hat. Hinsichtlich beidem kann sich die Rechtslage jederzeit - unter Umständen auch rückwirkend - ändern.

Sollte die Gesellschaft ihren steuerbegünstigten Status als REIT-Aktiengesellschaft verlieren, würden die allgemeinen steuerlichen Grundsätze sowohl auf die Aktiengesellschaft als auch den Aktionär Anwendung finden. Die Anwendung der allgemeinen steuerlichen Grundsätze könnte eine erhebliche steuerliche Mehrbelastung für die Aktiengesellschaft und/oder die Aktionäre auslösen. Die folgenden Ausführungen gründen auf der Annahme, dass die Aktiengesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektveröffentlichung die Anforderungen an den steuerbegünstigten REIT-Status erfüllt. Daher werden im Folgenden nur diejenigen steuerlichen Grundsätze mit Bezug zu einer REIT-Aktiengesellschaft umrissen.

Die steuerlichen Informationen, die in diesem Prospekt dargestellt werden, können eine individuelle Steuerberatung nicht ersetzen. Daher wird jedem potentiellen Investor empfohlen, einen Steuerberater hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen wegen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder der Vererbung von Anteilen und/oder Bezugsrechten, insbesondere REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten, sowie möglicher Konsequenzen aus dem Verlust des steuerbegünstigten REIT-Status der Aktiengesellschaft zu konsultieren. Das gleiche gilt hinsichtlich der Vorschriften über die Rückerstattung von einbehaltener Kapitalertragsteuer. Nur eine individuelle Steuerberatung kann die besondere steuerliche Situation jedes einzelnen Investors gebührend berücksichtigen.

Auf Grund der begrenzten Zahl deutscher REIT-Aktiengesellschaften konnten bislang nur wenig Erfahrungen im Umgang mit REIT-Aktiengesellschaften gesammelt werden. Dementsprechend gibt es noch keine Erfahrungswerte hinsichtlich der Auslegung und Interpretation durch die Steuer- und Finanzbehörden bzw. die Gerichte, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die tatsächliche Anwendung in Zweifelsfragen je nach Gebiet noch unterschiedlich ausfallen kann.

Die Aktiengesellschaft übernimmt keinerlei Verantwortung hinsichtlich der Einbehaltung von Steuern bezogen auf Einkommen aus den REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten gegenüber ihren Aktionären.

18.1. Besteuerung der Gesellschaft

REIT-Aktiengesellschaften, die in Deutschland ansässig und nicht nach einem Doppelbesteuerungsabkommen als in einem anderen Land ansässig gelten und die die Anforderungen gemäß §§ 8 ff. des REIT-Gesetzes erfüllen, genießen im Allgemeinen eine umfassende Steuerbefreiung von der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer. Jedoch erstreckt sich die Befreiung einer REIT-Aktiengesellschaft von Körperschaft- und Gewerbesteuer nicht vollständig auf die Ebene von Tochtergesellschaften, insbesondere nicht auf gewerbliche oder gewerblich geprägte Mitunternehmerschaften einer REIT-Aktiengesellschaft an immobilienbesitzenden Personengesellschaften. Während deren Einkommen auf der Ebene der Personengesellschaft nur steuertransparent festgestellt wird und auf der Ebene der REIT-Aktiengesellschaft unter die Befreiung von der Körperschaftsteuer fällt, unterliegt der Gewerbebetrieb einer Personengesellschaft als eigenständiges Steuersubjekt der Gewerbesteuer. Daher kann eine Gewerbesteuerpflicht auf der Ebene der Tochtergesellschaft aufgrund von deren gewerblichen oder gewerblich geprägten Geschäftsaktivitäten entstehen. Die Gesellschaft hält zurzeit keine Anteile an gewerblichen oder gewerblich geprägten Personengesellschaften.

Demgegenüber unterliegt eine REIT-Aktiengesellschaft unter anderem der Grunderwerb- und Grundsteuer sowie der Umsatzsteuer. Da das REIT-Gesetz diesbezüglich keine Ausnahmen vorsieht, sind die jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen auf die REIT-Aktiengesellschaft uneingeschränkt anzuwenden.

REIT-Aktiengesellschaften sind Aktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand durch das REIT-Gesetz auf sogenannte immobiliennahe Tätigkeiten beschränkt ist. Namentlich ist es REIT-Aktiengesellschaften erlaubt, Eigentum und dingliche Nutzungsrechte an den nachfolgend genannten Vermögensgegenständen zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern:

- Inländische Immobilien mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien,
- ausländische Immobilien, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf,
- andere Vermögensgegenstände, die zur Bewirtschaftung von unbeweglichem Vermögen erforderlich sind, sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder der Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden.

Ferner dürfen von der REIT-Aktiengesellschaft Anteile an Immobilienpersonengesellschaften (ohne Beschränkung der Beteiligungshöhe), Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften (nur zu

l00%), Anteile an Auslandsobjektgesellschaften (nur zu 100%) sowie Anteile an Komplementärkapitalgesellschaften (unbeschränkt haftende Gesellschafter von Immobilienpersonengesellschaften) ohne vermögensmäßige Beteiligung an der Immobilienpersonengesellschaft erworben, gehalten, verwaltet und veräußert werden.

18.1.1. Rechtliche Anforderungen

Für den Status einer REIT-Aktiengesellschaft muss eine Aktiengesellschaft folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben;
- Das Grundkapital muss einen Nennbetrag von mindestens EUR 15 Mio. aufweisen;
- Die REIT-Aktiengesellschaft muss an einem organisierten Markt in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sein;
- Mindestens 25% der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft müssen sich im Zeitpunkt der Börsenzulassung im Streubesitz befinden. Danach muss die Streubesitz-Quote mindestens 15% betragen. Streubesitz bilden Aktien derjenigen Aktionäre, welchen jeweils weniger als 3% der Stimmrechte der Aktiengesellschaft zustehen;
- Zudem darf kein Anleger 10% oder mehr der REIT-Aktien direkt halten. Die Streubesitzquote ist jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitzuteilen und auf Verlangen nachzuweisen.

18.1.2. Vermögens- und Ertragsanforderungen

Die Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaft wird nur gewährt, wenn die im Gesetz vorgesehenen Strukturvoraussetzungen im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vermögens und der gesamten Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) erfüllt sind. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist anhand des IFRS-Konzernabschlusses zu ermitteln. In der Regel wird die REIT-Aktiengesellschaft einen Konzernabschluss aufstellen müssen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, ist zwingend ein IFRS-Einzelabschluss zu erstellen.

Im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vermögens sind zum Ende eines jeden Geschäftsjahres die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- Bezogen auf die Summe der Aktiva müssen nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtungen (siehe dazu auch die Ausführungen im folgenden Abschnitt „*18.1.3 Ausschüttung an die Anleger*“) und der im Geschäftsjahr oder dem Vorjahr gebildeten Reinvestitionsrücklage für Veräußerungsgewinne mindestens 75% der Aktiva aus unbeweglichem Vermögen bestehen und
- dürfen höchstens 20% des ausgewiesenen Vermögens aus REIT-Dienstleistungsgesellschaften
  stammen.

18.1.3. Ausschüttung an die Anleger

Neben der Erfüllung der Anforderungen an die Vermögens- und Ertragsstruktur (siehe vorangegangener Abschnitt *„18.1.2 Vermögens- und Ertragsanforderungen“*) ist weitere Voraussetzung dafür, dass die REIT-Aktiengesellschaft nicht körperschafts- und gewerbesteuerpflichtig ist, dass sie in einem bestimmten Maße Ausschüttungen vornimmt.

Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB, gemindert um die Dotierung der Reinvestitionsrücklage sowie einem Verlustvortrag des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Reinvestitionsrücklage, auszuschütten. Bei der Ermittlung des Jahresüberschusses sind planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zulässig. Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen können bis zur Hälfte in eine Reinvestitionsrücklage eingestellt werden. Diese Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen, soweit sie bis dahin nicht von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von angeschafftem oder hergestelltem unbeweglichen Vermögen abgezogen worden ist.

18.1.4. Sonstige Anforderungen

Die REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben. Ein solcher Handel ist anzunehmen, wenn die REIT-Aktiengesellschaft (ggf. inkl. Tochterunternehmen) innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt hat, die mehr als 50% des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen in diesem Zeitraum ausmachen.

Die Höhe des Eigenkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft darf zum Ende eines jeden Geschäftsjahres 45% ihres unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten (Mindesteigenkapital). Maßgeblich ist das am Ende eines Geschäftsjahres im IFRS-Einzel- bzw. Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REITG ausgewiesene Eigenkapital der REIT-Aktiengesellschaft.

Die REIT-Aktiengesellschaft darf sich an sog. REIT-Dienstleistungsgesellschaften beteiligen. REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von einer REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und deren Unternehmensgegenstand darauf beschränkt ist, entgeltliche, immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte zu erbringen. Somit kann eine REIT-Aktiengesellschaft über die REIT-Dienstleistungsgesellschaft auch solche immobiliennahen Tätigkeiten abwickeln, die außerhalb ihres eigenen Immobilienbestands liegen. Der Wert der Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20% der Summe der Aktiva der REIT-Aktiengesellschaft ausmachen (siehe oben). Die Summe der Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) von REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf 20% der Summe der Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) des konsolidierten IFRS-Einzelabschlusses der REIT-Aktiengesellschaft nicht übersteigen.

Die REIT-Aktiengesellschaft darf Anteile an Immobilien-Personengesellschaften erwerben, halten,

verwalten und veräußern. Eine Mindestbeteiligungshöhe besteht nicht. Somit können auch weniger als 100% der Anteile oder Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Personengesellschaften gehalten werden. Auch eine mittelbare Beteiligung an einer Immobilien-Personengesellschaft über eine unmittelbare Beteiligung ist möglich (sog. doppelstöckige Beteiligung). Die Immobilien-Personengesellschaft darf Vermögen wie eine REIT-Aktiengesellschaft halten, mit Ausnahme von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften.

18.1.4.1. Beginn und Ende der Steuerbefreiung

Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister als REIT eingetragen wird. Beim Übergang einer bestehenden steuerpflichtigen (lmmobilien)-Aktiengesellschaft in den steuerbefreiten REIT-Status sind die in den Vermögensgegenständen der Gesellschaft enthaltenen stillen Reserven aufzudecken.

Die Steuerbefreiung endet, wenn die Anforderungen, insbesondere die zuvor dargestellten, nicht erfüllt werden. Falls die Aktiengesellschaft ihre Börsenzulassung verliert oder Handel mit Immobilien zu treiben beginnt, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend.

Nach einem Verlust der Steuerbefreiung kann eine weitere und/oder neue Steuerbefreiung als REIT-Aktiengesellschaft erst nach Ablauf von mindestens vier Jahren wiedererlangt werden.

18.1.4.2. Sanktionen

Verstößt eine REIT-Aktiengesellschaft gegen die Gebote zur Zusammensetzung des Vermögens, der Erträge, der Mindestausschüttung oder des Verbots entgeltlicher Nebentätigkeiten für Dritte, setzt die zuständige Finanzbehörde sanktionierende Zahlungen gegen die REIT-AG fest. Die sanktionierenden Zahlungen variieren je nach Verstoß und ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren die betreffenden Anforderungen nicht eingehalten wurden. Die Sanktionszahlungen sind wie folgt bemessen:

- Verletzung der erforderlichen Vermögenszusammensetzung: 1% bis 3% des Betrags, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75% zurückbleibt;
- Verletzung der erforderlichen Ertragszusammensetzung: 10% bis 20% des Betrags, um den die Bruttoerträge aus der Vermietung und Verpachtung oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Vorgabe von 75% zurückbleiben;
- Verletzung des 90% Ausschüttungserfordernisses: 20% bis 30% des Betrags, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der Vorgabe von 90% zurückbleibt;
- Verletzung des Verbots der Durchführung entgeltlicher Nebentätigkeiten: 20% bis 30% der dadurch erzielten Einnahmen.

Eine kumulative Festsetzung der Zahlungen ist möglich.

18.2. Besteuerung der Aktionäre

Aktionäre werden vor allem in Bezug auf das Halten von REIT-Aktien (Besteuerung der Dividen-

den als Einkünfte aus Kapitalvermögen), auf die Veräußerung von REIT-Aktien und REIT-Bezugsrechten (Besteuerung von Einkünften aus Veräußerungsgewinnen) und die unentgeltliche Übertragung von REIT-Aktien und REIT-Bezugsrechten (Erbschaft- und Schenkungsteuer) besteuert. Verglichen mit den allgemeinen Besteuerungsgrundsätzen finden bestimmte Besonderheiten aufgrund des REIT-Gesetzes Anwendung.

18.2.1. Besteuerung von Dividenden

18.2.1.1. Kein Steuerabzug auf Dividenden aus dem steuerlichen Einlagekonto

Wenn eine REIT-Aktiengesellschaft Dividenden aus einem steuerlichen Einlagekonto zahlt, unterliegen diese Zahlungen nicht als Einkommen aus Kapitalvermögen dem Steuerabzug, der Einkommensteuer (einschließlich Solidarzuschlag und ggf. Kirchensteuer) oder der Körperschaftsteuer, je nach Steuersubjekt. Jedoch senken solche Dividenden die Anschaffungskosten der REIT-Aktie, wodurch es bei Veräußerung der REIT-Aktie durch den Aktionär zu einem höheren Veräußerungsgewinn kommen kann.

18.2.1.2. Steuerabzug auf Dividenden

Bei Dividendenzahlungen hat die Inländische Zahlstelle einen Steuerabzug i.H.v. 25% zzgl. Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5% hierauf (insgesamt 26,375% und ggf. Kirchensteuer) vorzunehmen; bei der Inländischen Zahlstelle handelt es sich um das inländische Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank (einschließlich inländischer Niederlassungen ausländischer Banken oder Institute), welche die Aktien verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschriebt oder die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt bzw. die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn sie die Kapitalerträge an die ausländische Stelle auszahlt. Die Gesellschaft ist nicht zum Steuerabzug verpflichtet, weil die Aktien durch eine Wertpapiersammelbank in Deutschland girosammelverwahrt werden. Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug ist die von der Hauptversammlung der REIT-Aktiengesellschaft beschlossene Dividende.

Der Steuerabzug wird grundsätzlich unabhängig davon vorgenommen, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen in Deutschland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Für einen kirchensteuerpflichtige Aktionär ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. „Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Infor-

mationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Anleihegläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs - verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Wegen der Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10% und dem damit verbundenen Ausschluss von Rechten aus einer höheren Beteiligung werden auf die Beteiligungshöhe abstellende Ausnahmen vom Steuerabzug nicht gewährt, selbst wenn die Dividende an eine in einem anderen Mitgliedsstaat der EU ansässige Gesellschaft im Sinne des Art. 2 der so genannten Mutter-Tochter-Richtlinie (Richtlinie Nr. 2011/96/EU vom 30. November 2011) ausgeschüttet wird.

Die Höhe der Steuer auf Dividenden, welche an nur beschränkt in Deutschland steuerpflichtige Aktionäre gezahlt wird, kann gemäß dem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und dem Sitzstaat des Aktionärs, soweit vorhanden, ermäßigt werden, sofern die REIT-Aktien nicht Bestandteil des Betriebsvermögens einer Niederlassung oder festen Einrichtung in Deutschland oder Bestandteil des Betriebsvermögens sind, für welches ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt wurde. Die Ermäßigung des Steuerabzugs erfolgt auf Antrag an das Bundeszentralamt für Steuern, mit Hauptdienstsitz in Bonn-Beuel, An der Küppe 1, 53225 Bonn, Deutschland, über die Erstattung des Unterschiedsbetrags zwischen dem Steuerabzug, einschließlich Solidarzuschlag, und dem nach dem anwendbaren Doppelbesteuerungsübereinkommen zulässigen Quellensteuersatz, welcher gewöhnlich 15% beträgt. Amtlich vorgeschriebene Vordrucke für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (http://www.bzst.de) sowie bei deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Juristische Personen, die in Deutschland nur beschränkt steuerpflichtig sind, können eine Erstattung von zwei Fünftel des Steuerabzugs einschließlich des Solidaritätszuschlags erhalten. Darüber hinausgehende Ermäßigungen aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens sind möglich. Jedoch müssen ausländische juristische Personen bestimmte, gesetzlich vorgeschriebene Anforderungen erfüllen, um eine (teilweise) Erstattung des deutschen Steuerabzugs zu erhalten.

18.2.1.3. Dividendenzahlungen an in Deutschland ansässige Aktionäre

18.2.1.3.1. REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Bei natürlichen, wegen ihres Wohnsitzes oder ständigen Aufenthalts in Deutschland ansässigen Personen (unbeschränkt Steuerpflichtige), die (REIT-)Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen bezogene Dividenden als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Besteuerung mit einem besonderen, festen Steuersatz von 25% zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag, das heißt insgesamt 26,375% ("Abgeltungsteuer"), sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer. Grundsätzlich wird die Abgeltungsteuer bei Dividenden im Wege des Steuerabzugs entrichtet. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuer auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich abgegolten.

Aktionäre können jedoch beantragen, dass die Kapitalerträge im Rahmen der Einkommenssteuerveranlagung berücksichtigt werden, sofern dies zu einer geringeren Steuerschuld führt ("Günstigerprüfung"). Haben die Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Steuerabzug unterlegen, kann der Aktionär diese durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen, um etwa einen noch nicht ausgenutzten Sparer-Pauschbetrag geltend zu machen oder einen Verlustvortrag ausnutzen zu können. Darüber hinaus findet die Abgeltungsteuer auf Antrag für Dividenden keine Anwendung, die der Aktionär aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft von mindestens 25% oder aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung von mindestens 1% bei gleichzeitiger beruflicher Tätigkeit für diese erzielt; für die Geltungsdauer des Antrags sich weitere Einzelheiten zu beachten.

Steuerlich abzugsfähig sind allein der Sparer-Pauschbetrag in Höhe von insgesamt EUR 801,– für einzeln Veranlagte Aktionäre bzw. EUR 1.602,– für zusammen veranlagte Personen pro Kalenderjahr für sämtliche erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen, die tatsächlich anfallenden Werbungskosten sind nicht abzugsfähig.

Für einen kirchensteuerpflichtige Aktionär ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. „Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Anleihegläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs - verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Ist die Abgeltungsteuer in den genannten Fällen nicht anzuwenden, sind die Dividenden grundsätzlich voll steuerpflichtig, da sie von einer REIT-Aktiengesellschaft ausgeschüttet werden. Sie unterliegen dem persönlichen, progressiven Einkommensteuersatz des Aktionärs zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer. Mit solchen Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen können vollumfänglich steuerlich in Abzug gebracht werden. Der Sparer-Pauschbetrag wird nicht gewährt.

Soweit in den Fällen, in denen die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet, die Dividenden der REIT-Aktiengesellschaft aus sog. vorbelasteten Gewinnen stammen, sind die Dividenden nur zu 60% steuerpflichtig (Teileinkünfteverfahren) und unterliegen dem persönlichen Einkommensteuer-

satz des Aktionärs sowie ggf. der Kirchensteuer. Insoweit können Werbungskosten ebenfalls nur zu 60% in Abzug gebracht werden. Als vorbelastet gelten Gewinne der REIT-AG, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind. Für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zu der Ausschüttung als Dividende gelten weitere Einschränkungen.

18.2.1.3.2. REIT-Aktien im Betriebsvermögen

Werden die Aktien in einem Betriebsvermögen gehalten, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

Werden Aktien im Betriebsvermögen gehalten, so wird auf die Dividenden zwar zunächst eine Steuerabzug von der Inländischen Zahlstelle vorgenommen, der aber auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld (einschließlich Solidaritätszuschlag) des Aktionärs angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstatten werden kann.

REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften

Dividenden, die in Deutschland ansässige Körperschaften beziehen, unterliegen in voller Höhe der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) mit einem kombinierten Steuersatz von 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% darauf, insgesamt 15,825%. Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, dürfen in voller Höhe abgezogen werden. Die Dividenden unterliegen ebenfalls in voller Höhe der Gewerbesteuer.

Nur insoweit, als die Dividenden der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Teilen des Gewinns stammen, sind sie von der Körperschaftsteuer befreit; 5% dieser Dividendenanteile gelten aber pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer. Als vorbelastet gelten Gewinne der REIT-AG, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind. Für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zu der Ausschüttung als Dividende gelten weitere Einschränkungen. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer kommt nicht in Betracht, da ein Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

18.2.1.3.2.2. REIT-Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers

Werden die REIT-Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, ist die Dividende für Zwecke der Einkommensbesteuerung in voller Höhe bei der Ermittlung der Einkünfte anzusetzen und unterliegt dem individuellen Einkommensteuersatz (derzeit bis zu 45% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5%, zusammen also bis zu 47,475%, und zusätzlich gegebenenfalls Kirchensteuer). Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sind vollumfänglich abzugsfähig. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen, also in Deutschland belegenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs, zusätzlich in voller Höhe der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

Soweit Teile der Dividende der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Gewinnen stammen (siehe auch den Abschnitt "*18.2.1.3.1 REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen*"), geht die Dividende nur zu 60% in die Ermittlung der Einkünfte ein (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend sind Betriebsausgaben, die mit diesen Dividendenanteilen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, lediglich zu 60% abzugsfähig. Eine Befreiung von der Gewerbesteuer kommt nicht in Betracht, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

REIT-Aktien im Besitz von Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter der Personengesellschaft erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist.

Ist der Gesellschafter der aktienhaltenden Personengesellschaft eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, unterliegt die Dividende in voller Höhe der Körperschaftsteuer (siehe dazu auch in diesem Abschnitt "*REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften*"). Ist der Gesellschafter der aktienhaltenden Personengesellschaft eine unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, unterliegt die Dividende der Einkommensteuer zuzüglich Solidarzuschlag sowie ggf. Kirchensteuer (siehe dazu auch in diesem Abschnitt "*REIT-Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers*").

Sind die Aktien einer inländischen Betriebstätte der Personengesellschaft zuzuordnen, unterliegen Dividendenzahlungen grundsätzlich vollständig der Gewerbesteuer, unabhängig davon, ob an ihr natürliche oder juristische Personen beteiligt sind.

Die 40%-Befreiung von der Einkommensteuer (Teileinkünfteverfahren) ist insoweit anzuwenden, als die Dividende der REIT-Aktiengesellschaft aus vorbelasteten Gewinnen stammt (siehe auch den Abschnitt "*REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen*") und Gesellschafter eine im Inland ansässige natürliche Person ist.

Soweit natürliche Personen als Gesellschafter an der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer grundsätzlich als Pauschale entsprechend dem auf diesen Gesellschafter entfallenden Teil im Rahmen eines Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer angerechnet. Die Befreiung von der Gewerbesteuer ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Daher unterliegen die Dividenden auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

REIT-Aktien im Besitz bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor

Dividenden, die von Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebensversicherungs- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds bezogen werden, sind grundsätzlich voll steuerpflichtig. Dividenden, die aus vorbelasteten Gewinnen stammen, können aber dann keine Steuerbefreiung nach sich ziehen, wenn die Aktien in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistern gehalten werden oder von Finanzunternehmen mit dem Ziel kurzfristiger Eigenhandelsgewinne erworben wurden oder durch Lebens- oder Krankenversicherungen

oder Pensionsfonds gehalten werden.

18.2.1.4. Dividendenzahlungen an nicht in Deutschland ansässige Aktionäre

Aktionäre (natürliche Personen und Körperschaften), die nicht in Deutschland ansässig sind, weil sie weder ihren Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt, noch ihren Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben, werden mit ihren Dividenden aus der REIT-Aktie in Deutschland beschränkt steuerpflichtig. In diesem Fall entfaltet der Steuerabzug (einschl. Solidaritätszuschlag) abgeltende Wirkung.

Sofern die REIT-Aktien jedoch dem Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (in diesem Fall wird auf das steuerpflichtige Einkommen zudem Gewerbesteuer erhoben) oder festen Einrichtung zuzurechnen ist, gelten die oben gemachten Ausführungen für in Deutschland ansässige Aktionäre. Steuerabzug (zzgl. des Solidaritätszuschlags) wird mit der individuellen (Einkommens- oder Körperschafts-) Steuerschuld des Aktionärs verrechnet, etwaige Überzahlungen werden erstattet. Gleiches gilt bezüglich des Solidaritätszuschlags.

Ist der Aktionär eine beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, werden zwei Fünftel der von den Dividenden einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags auf Antrag nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck beim Bundeszentralamt für Steuern, erstattet, wobei für den Antrag weitere Einzelheiten zu berücksichtigen sind. Die Erstattung setzt insbesondere voraus, dass der Aktionär nicht in den Anwendungsbereich der Missbrauchsvorschrift des § 50d Abs. 3 EStG fällt.

Eine Reduzierung des Kapitalertragssteuersatz für Ausschüttungen an ausländische Aktionäre ist unter Umständen nach Maßgabe eines gegebenenfalls anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens möglich, soweit das Doppelbesteuerungsabkommen die Ermäßigung nicht an eine Beteiligung des Aktionärs von 10% oder mehr knüpft. Eine ggf. weitergehende Reduzierung nach Maßgabe des ggf. anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens aus einer Beteiligung von 10% oder mehr der Aktien an der REIT-Aktiengesellschaft ist ausgeschlossen, da nach dem REIT-Gesetz ein Aktionär aus einer Beteiligung an einer REIT-Aktiengesellschaft höchstens die Rechte geltend machen kann, die aus einer Beteiligung von weniger als 10% erwachsen. Eine Herabsenkung der Steuerbelastung auf den nach dem jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen zulässigen Steuersatz in der Regel von 15% erfolgt auf Antrag gegenüber der deutschen Finanzverwaltung (Bundeszentralamt für Steuern, 53225 Bonn) im Erstattungswege. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich. Die Erstattung setzt insbesondere voraus, dass der im Ausland ansässige Aktionär nicht in den Anwendungsbereich der Missbrauchsvorschrift des § 50d Abs. 3 EStG fällt.

18.2.2. Besteuerung von Veräußerungsvorgängen

18.2.2.1. Veräußerungsgewinne von in Deutschland ansässigen Aktionären

18.2.2.1.1. REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Gewinne aus der Veräußerung von (REIT-)Aktien gehören in vollem Umfang zu den steuerpflich-

tigen Kapitalerträgen, die der Abgeltungsteuer unterliegen; auf eine Haltefrist kommt es nicht an. Als Veräußerung gilt auch die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage der (REIT-)Aktien in eine Kapitalgesellschaft. Werden die (REIT-)Aktien von einer Inländische Zahlstelle verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Aktien von dieser durchgeführt und der Veräußerungserlös an den Aktionär ausgezahlt oder gutgeschrieben hat sie die Abgeltungsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags und gegebenenfalls die Kirchensteuer) von den Veräußerungsgewinnen im Wege eines Steuerabzugs einzubehalten und abzuführen.

Bemessungsgrundlage für den Steuerabzug ist die Differenz zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung (abzüglich der unmittelbar sachlich mit der Veräußerung zusammenhängenden Aufwendungen) und den Anschaffungskosten, wenn die Aktien bei der entsprechenden Inländischen Zahlstelle seit Erwerb verwahrt oder verwaltet wurden. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen oder ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist der Steuerabzug auf 30% der Einnahmen aus der Veräußerung zu erheben. Für das Abzugsverfahren und den anzuwendenden Steuersatz gelten die Ausführungen zum Steuerabzug bei Dividenden in Abschnitt "*18.2.1.3.1 REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen*" entsprechend. In diesem Fall ist mit dem Steuerabzug die Einkommensteuer auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich abgegolten.

Die Möglichkeit, die Kapitalerträge durch Antrag trotzdem in das Veranlagungsverfahren zu überführen, sowie die Möglichkeit zur "Günstigerprüfung" entspricht den oben zu den Dividenden dargestellten Grundsätzen (vgl. den Abschnitt "*18.2.1.3.1 REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen*"), wobei bei der Besteuerung des Veräußerungsgewinns ein Antrag auch zur Vermeidung der Ersatzbemessungsgrundlage (30% der Einnahmen) gestellt werden kann. Werden die (REIT-)Aktien im Depot einer ausländischen Zahlstelle verwahrt und unterliegen Veräußerungsgewinne deshalb nicht dem Steuerabzug, sind die daraus erzielten Veräußerungsgewinne im Veranlagungsverfahren zu erklären. Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für die Veräußerung von Bezugsrechten; die Ausübung der Bezugsrechte stellt keine Veräußerung dar. Die Anschaffungskosten der Bezugsrechte werden bei einer Veräußerung grundsätzlich mit EUR 0,00 angesetzt, und die Abgeltungsteuer sowie der Steuerabzug werden auf Basis des Veräußerungserlöses ermittelt. Zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts werden die neuen (REIT-)Aktien zum Bezugspreis angeschafft.

Von den Einkünften aus Kapitalvermögen (kann insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag von EUR 801,00 (bzw. EUR 1.602,00 für zusammen veranlagte Personen) pro Kalenderjahr in Abzug gebracht werden; der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen.

Veräußerungsverluste aus REIT-Aktien können ausschließlich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien (einschließlich REIT-Aktien), nicht aber mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividenden, und auch nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (Verlustverrechnungsbeschränkung). Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste aus (REIT-)Aktien können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber auch zurückgetragen werden; diese Beträge werden gesondert festgestellt. Veräußerungsverluste aus Bezugsrechtsveräußerungen können nur mit Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa bezogenen Dividen-

den, und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Einkünfte aus Kapitalvermögen, zum Beispiel Veräußerungsverluste aus Bezugsrechten, können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber zurückgetragen werden; diese Beträge werden ebenfalls gesondert festgestellt.

Für einen kirchensteuerpflichtige Aktionär ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. „Automatisch" bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Anleihegläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs - verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Die Abgeltungsteuer findet keine Anwendung auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien oder Bezugsrechten, wenn der Aktionär (natürliche Person) oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer ihrer Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Die Pflicht einer Inländischen Zahlstelle zum Steuerabzug (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) bleibt hiervon unberührt. Ist die Abgeltungsteuer auf Grund einer solchen wesentlichen Beteiligung (siehe vorstehender Absatz) nicht anzuwenden, sind Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf der REIT-Aktien vollumfänglich steuerpflichtig bzw. steuerlich abzugsfähig. Entsprechendes sollte auch für Gewinne aus dem Verkauf von Bezugsrechten gelten. Die Besteuerung erfolgt nach dem persönlichen progressiven Einkommensteuersatz (zu den Steuersätzen siehe den Abschnitt "*18.2.1.3.1 REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen*").

18.2.2.1.2. REIT-Aktien als Betriebsvermögen

Werden die REIT-Aktien oder Bezugsrechte in einem Betriebsvermögen gehalten, so hängt die Besteuerung davon ab, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist.

REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften

Für Steuerpflichtige, die der Körperschaftsteuer unterliegen, sind Gewinne (Veräußerungspreis abzüglich des Buchwertes und der Veräußerungskosten) aus der Veräußerung von REIT-Aktien in voller Höhe körperschaftssteuer- (einschließlich Solidaritätszuschlag) und gewerbesteuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sind ebenfalls vollumfänglich körperschaftssteuer- (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und gewerbesteuerpflichtig. Demnach sollten Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowie andere damit zusammenhängende Gewinnminderungen grundsätzlich vollumfänglich abzugsfähig sein.

Eine vorhandene Inländische Zahlstelle ist grundsätzlich von ihrer Pflicht zum Steuerabzug auf den Veräußerungsgewinn befreit.

REIT-Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Einzelunternehmer im Betriebsvermögen gehalten werden, ist einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig (und gegebenenfalls kirchensteuerpflichtig) sowie bei Zurechnung der (REIT-)Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs auch gewerbesteuerpflichtig. Bei einer Veräußerung der (REIT-)Aktien sind erzielte Gewinne in voller Höhe steuerpflichtig.

Mit der Veräußerung wirtschaftlich in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben können in voller Höhe in Abzug gebracht werden. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, können steuerlich berücksichtigt werden, allerdings dürfen solche Betriebsvermögensminderungen und Betriebsausgaben, die mit REIT-Aktien in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen ausgeglichen werden, die aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen stammen.

Das Teileinkünfteverfahren (nur 60% steuerpflichtig) ist in Bezug auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien nicht anzuwenden. Die Besteuerung erfolgt nach dem persönlichen, progressiven Steuersatz. Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten sollten ebenfalls in voller Höhe einkommenssteuer- (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) und gewerbesteuerpflichtig sein. Entsprechend wären auch Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten sowie andere damit zusammenhängende Gewinnminderungen grundsätzlich ebenfalls in voller Höhe abzugsfähig.

Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

Eine Inländische Zahlstelle ist von ihrer Pflicht zum Steuerabzug auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn der Einzelunternehmer auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die (REIT-)Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls der Steuerabzug einschließlich Solidaritätszuschlag vorgenommen wurde, entfaltet dieser keine abgeltende Wirkung; vielmehr erfolgt eine Anrechnung auf die Steuern des Veräu-

ßernden bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags eine Erstattung.

REIT-Aktien im Besitz von Personengesellschaften

Ist Aktionär eine Personengesellschaft, so werden Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters der Personengesellschaft erhoben. Die Besteuerung hängt dabei davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist.

Unabhängig davon, inwieweit im Inland ansässige Körperschaften und/oder im Inland ansässige natürliche Personen als Gesellschafter beteiligt sind, ist der Veräußerungsgewinn in voller Höhe körperschaftssteuer- bzw. einkommensteuerpflichtig (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) (siehe oben Abschnitte "*18.2.2.1.2.1 REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften*" und "*18.2.2.1.2.2 REIT-Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers*").

Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, können steuerlich berücksichtigt werden, allerdings dürfen solche Betriebsvermögensminderungen und Betriebsausgaben, die mit REIT-Aktien in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen ausgeglichen werden, die aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder - Vermögensmassen stammen.

Zusätzlich unterliegt der Veräußerungsgewinn bei Zurechnung der REIT-Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft bei dieser der Gewerbesteuer, und zwar ebenfalls in voller Höhe. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind für Zwecke der Gewerbesteuer ebenfalls in voller Höhe zu berücksichtigen.

Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens vollständig oder teilweise auf ihre persönliche Einkommensteuer angerechnet. Veräußerungsgewinne von Bezugsrechtsveräußerungen sind ebenfalls vollumfänglich steuerpflichtig, das heißt körperschaftsteuerpflichtig (zzgl. Solidaritätszuschlag), soweit Körperschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind (vgl. den Abschnitt "*18.2.2.1.2.1 REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften*") und einkommensteuerpflichtig (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), soweit natürliche Personen beteiligt sind (vgl. den Abschnitt "*18.2.2.1.2.2 REIT-Aktien im Besitz eines Einzelunternehmers* "). Entsprechend damit zusammenhängende Verluste oder Gewinnminderungen sollten daher ebenfalls in voller Höhe abzugsfähig sein. Darüber hinaus unterliegen die Gewinne der Gewerbesteuer.

Eine Inländische Zahlstelle ist von ihrer Pflicht zum Steuerabzug auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn die Personengesellschaft als Gläubiger der Kapitalerträge auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die REIT-Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einbehalten werden, haben diese bei im Betriebsvermögen gehaltenen REIT-Aktien oder Bezugsrechte keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen

übersteigenden Betrags erstattet.

18.2.2.2. Veräußerungsgewinne von im Ausland ansässigen Aktionären

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch Aktionäre, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, weil sie weder ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt, noch ihren Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben, unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung in Deutschland und deshalb auch nicht dem Steuerabzug.

Werden die REIT-Aktien oder Bezugsrechte von einer im Ausland ansässigen, natürlichen Person veräußert, die (a) die REIT-Aktien oder Bezugsrechte im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, hält oder die (b) selbst oder deren Rechtsvorgänger im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs der REIT-Aktien zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der REIT-Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland in voller Höhe der Einkommensteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuerschuld und bei Zurechnung der REIT-Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs auch der Gewerbesteuer.

Das Teileinkünfteverfahren (nur 60% der Steuerpflicht) findet auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien keine Anwendung.

Wird der Veräußerungsgewinn aus REIT-Aktien oder Bezugsrechten in den im vorstehenden Absatz genannten Fällen (a) und (b) von einer im Ausland ansässigen Körperschaft erzielt, unterliegt er ebenfalls in voller Höhe der Körperschaftsteuer zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag und ggf. der Gewerbesteuer.

Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien oder Bezugsrechten stehen, dürfen steuerlich ebenfalls grundsätzlich abgezogen werden. Sie dürfen jedoch bei Zugehörigkeit zu einem inländischen Betriebsvermögen nur mit Betriebsvermögensmehrungen und Betriebseinnahmen aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen oder in allen anderen Fällen mit Veräußerungsgewinn aus (REIT-) Aktien ausgeglichen werden.

Im Fall (a) ist eine gegebenenfalls vorhandene Inländische Zahlstelle von ihrer Pflicht zum Steuerabzug auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn der Aktionär auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die (REIT-)Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden; handelt es sich beim Aktionär um eine Körperschaft nimmt die Inländische Zahlstelle von einem Steuerabzug Abstand. Falls es dennoch zum Steuerabzug gekommen ist, entfaltet der Steuerabzug bei im Betriebsvermögen gehaltenen (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die jeweilige Steuerschuld des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags erstattet. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen jedoch für den Fall (b) eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor. Nach der Auffassung der Finanzverwaltung soll im Fall (b) keine Pflicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch eine Inländische Zahlstelle bestehen.

18.2.2.3. REIT-Aktien im Besitz bestimmter Unternehmen aus dem Finanz- und Versicherungssektor

Soweit die wirtschaftliche 95%-Befreiung von der Körperschaftsteuer und das Teileinkünfteverfahren der Einkommensteuer (jeweils einschließlich Solidaritätszuschlag) sowie ggf. der Gewerbesteuer überhaupt anzuwenden sind, gelten diese Befreiungen jedoch nicht, sofern bei Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten die REIT-Aktien dem Handelsbuch zuzurechnen sind. Gleiches gilt für REIT-Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolgs erworben werden. Für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder in einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens gilt dies entsprechend. Die wirtschaftlich 95%-ige Befreiung von der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls von der Gewerbesteuer gilt auch nicht für Dividenden aus REIT-Aktien, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds.

18.2.3. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Übergang von REIT-Aktien oder Bezugsrechten auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur, wenn

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensüberganges seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

(ii) die REIT-Aktien oder Bezugsrechte beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder

(iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10% am Grund- oder Stammkapital der im Inland ansässigen Kapitalgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen auf dem Gebiet der Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in Fall (i) und mit Einschränkungen in Fall (ii) erhoben werden kann. Sonderregelungen finden möglicherweise Anwendung auf bestimmte, außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

18.2.4. Sonstige Steuern

Bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter be-

stimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Europäische Kommission hat einen Richtlinienentwurf für die Einführung einer Finanztransaktionsteuer in 11 Mitgliedsstaaten der EU (einschließlich Deutschland) veröffentlicht. Wie zurzeit vorgeschlagen fände die Finanztransaktionsteuer ab dem 1. Januar 2016 auf Finanztransaktionen, einschließlich der Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Anwendung.

19. BEDEUTENDE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE ODER DER HANDELSPOSITION DES EMITTENTEN

Seit dem 30. September 2015 bis zum Datum dieses Prospektes sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Deutschen Konsum eingetreten.

Die Gesellschaft hat am 15. September 2015 zwei Kaufverträge geschlossen und notariell beurkunden lassen. Einer betrifft den Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie in Gräfenhainichen zu einem Kaufpreis von EUR 735.000,00 mit einer jährlichen Kaltmiete von EUR 87.589,00. Der zweite den Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie in Bitterfeld mit einem Kaufpreis von EUR 1.815.000,00 und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 281.592,00. Der Kaufpreis für diese Immobilie ist am 1. November 2015 gezahlt und das wirtschaftliche Eigentum übertragen (Nutzen-Lasten-Wechsel worden.

Am 23. September 2015 hat die Gesellschaft den Kauf einer Einzelhandelsimmobilie in Warin zum Preis von EUR 1.155.000,00 und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 141.420,00 geschlossen und notariell beurkunden lassen. Der Kaufpreis für diese Immobilie ist am 1. November 2015 gezahlt und das wirtschaftliche Eigentum übertragen (Nutzen-Lasten-Wechsel) worden.

Die Kaufpreise für die vorgenannten Immobilien wurden aus vorhandenen liquiden Mitteln finanziert.

Am 2. Oktober 2015 hat die Gesellschaft das Objekt in Eisenhüttenstadt notariell zu einem Kaufpreis von EUR 160.000,00 veräußert. Der Kaufpreis für diese Immobilie ist am 1. November 2015 gezahlt und das wirtschaftliche Eigentum übertragen (Nutzen-Lasten-Wechsel) worden.

Am 9. November 2015 schloss die Gesellschaft zwei weitere Kaufverträge. Der erste betrifft ein Portfolio bestehend aus drei mit Einzelhandelsgebäuden bebaute Erbbaurechtsgrundstücke in Bautzen-Kleinwelka, Herrnhut und Niesky. Der Kaufpreis für die Objekte beträgt EUR 2.850.000,00, und die Jahresnettokaltmiete liegt bei EUR 360.600,00. Der zweite Kaufvertrag betrifft eine Liegenschaft in Bad Oeynhausen, deren Kaufpreis EUR 2.800.000,00 beträgt und deren Jahresnettokaltmiete bei EUR 300.135,00 liegt. Kaufpreiszahlung und Nutzen-Lasten-Wechsel sollen für alle vier Objekte, die mit den beiden Kaufverträgen erworben werden sollen, noch im Dezember 2015 erfolgen, wenn die vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Kaufpreise für die vorgenannten Immobilien sollen aus vorhandenen liquiden Mitteln und der Inanspruchnahme des von der Obotritia Capital KGaA eingeräumten Darlehensrahmens finanziert werden.

Am 26. November 2015 hat die Gesellschaft als Verkäuferin einen Kaufvertrag über das Objekt in Marlow (Otto-Grothewohl-Straße) zu einem Kaufpreis von EUR 55.000,00 geschlossen. Der Kaufpreis ist zum 15. Januar 2016 zur Zahlung fällig. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Zum Datum dieses Prospekts ist die Kaufpreiszahlung noch nicht erfolgt.

Die Gesellschaft befindet sich in fortgeschrittenen Verhandlungen über eine Anschlussfinanzierung

für das Darlehen der Deutschen Pfandbriefbank AG, das zum 30. Dezember 2015 fällig wird. Für den Fall, dass diese Anschlussfinanzierung am 30. Dezember 2015 nicht zur Auszahlung bereitstehen sollte, hat die Obotritia Capital KGaA zugesagt, im Rahmen des bestehenden Darlehensrahmenvertrags ein langfristiges Aktionärsdarlehen in Höhe von bis zu EUR 5,5 Mio. auszureichen.

20. GLOSSAR

AktG	Aktiengesetz der Bundesrepublik Deutschland.
Anschaffungs- und Nebenkosten	Alle Aufwendungen, außer dem Kaufpreis, die dem Käufer notwendigerweise im Zusammenhang mit dem Kauf eines Gegenstandes vor dessen Inbetriebnahme entstehen.
Asset Management	Vermögensverwaltung.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Bonn/Frankfurt.
BauGB	Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
Baugenehmigung	Bescheid der Verwaltungsbehörde, dass ein Bauantrag den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Genehmigung muss öffentlich am Bau kenntlich gemacht werden.
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
Bestandswohnimmobilie	Bestandswohnimmobilien sind Immobilien, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sofern diese vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind (§ 3 Abs. 9 REITG).
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
BIP	Bruttoinlandsprodukt ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft.
Co-Investment	Beteiligungen von mehreren Unternehmen an Investitionen.
Deutsche Konsum	Mit Deutsche Konsum wird in diesem Prospekt die Deutsche Konsum Grundbesitz AG abgekürzt.
D&O-Versicherung	Versicherungsschutz zugunsten von Organen juristischer Personen bei Inanspruchnahme aufgrund von Schäden, die sie durch eine Pflichtverletzung verursacht haben und für die sie zusätzlich persönlich einstehen müssen.
DCF	Discounted-Cash-Flow. Methode zur Bewertung von Unternehmen, Projekten oder Teilprojekten.
DIN 277	Die DIN-Norm DIN 277 dient zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau. Die Norm ist insbesondere bei der Flächenermittlung von Gebäuden mit mehreren Nutzungen anzuwenden.

Due Diligence	Eine sorgfältige Analyse der wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Merkmale eines Investitionsobjekts.
EBIT	Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern.
EBITDA	Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.
Einzelhandel	Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Handelsgewerbes. Der Einzelhandel ist in den verschiedenen Regionen vertreten (Innenstadt, in Stadtteilzentren, in der Nachbarschaft, „auf dem Lande", in Stadtrandlagen sowie als Einzelgeschäft oder in Einkaufszentren) und geprägt durch seine Betriebstypenvielfalt und regionale Streuung. Je nach Sortiment, Produktvielfalt und Größe, Beratungsqualität und Zielgruppe wird dabei zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die wichtigsten Betriebstypen sind Fachmarkt, Supermarkt, Discountmarkt, Fachmarktzentrum und Einkaufszentrum.
EStG	Einkommensteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
EU (28)	Verbund von 28 Mitgliedsstaaten, bestehend aus Belgien, Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal, Spanien, Slowenien, Dänemark, Estland, Großbritannien, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Schweden, Slowakei, Tschechien, Ungarn, Zypern, Bulgarien, Rumänien und Kroatien.
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum.
EZB	Europäische Zentralbank.
Geschäftsjahr	Geschäftsjahr der Gesellschaft gemäß ihrer Satzung.
Gesellschaft	Sofern nicht anders angegeben wird mit Gesellschaft in diesem Prospekt die Deutsche Konsum Grundbesitz AG bezeichnet.
GewStG	Gewerbesteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
GIF Richtlinien	Im Jahr 2004 hat die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) eine unabhängige Definition für den Begriff des gewerblichen Raums geschaffen. Diese Definition ist als MF-G (Mietfläche-Gewerbe) bekannt und löste die vorherigen gif-Richtlinien MF-H für Handelsraum und MF-B für Büroraum ab. Die von der gif erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G) werden häufig zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen.

HGB	Handelsgesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
Immobilienportfolio	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Objekten, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
International Financial Reporting Standards (IFRS)	Rechnungslegungsvorschriften der International Accounting Standards Board (IASB).
Investitionen	Unter Investitionen versteht die Gesellschaft Anschaffungskosten für den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien. Hierunter fallen nicht Anschaffungsnebenkosten oder Renovierungskosten.
ISIN	International Securities Identification Number. Mit dieser Nummer lassen sich Wertpapiere identifizieren.
JKT	JKT Immobilien GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin.
KStG	Körperschaftssteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
Kodex	Deutscher Corporate Governance Kodex.
Leerstand	Nicht vermietete, aber vermietbare Flächen.
Marktwert	Marktwerte aus dem Marktwertgutachten der JKT.
MEZ	Mitteleuropäische Zeit.
Net Asset Value	Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert soll den fundamentalen Wert des Unternehmens wiedergeben, trifft aber keine Aussagen über stille Reserven oder Zukunftsaussichten des Unternehmens. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände gibt es die üblichen bilanztechnischen Spielräume.
Objektgesellschaften	Gesellschaften, zumeist Immobilienpersonengesellschaften, deren Zweck darin besteht eine oder mehrere Immobilien zu halten.
ODDO SEYDLER	Mit ODDO SEYDLER wird in diesem Prospekt die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, bezeichnet.
Potenzielle Stammaktie	Finanzinstrument oder sonstiger Vertrag, das bzw. der dem Inhaber ein Anrecht auf Stammaktien verbriefen kann.
Property Management	Gebäudemanagement.
REIT	Real Estate Investment Trust.
Regionalstandorte	Nach DEGI Research, 2007 sind dies Städte, in denen mehr als 80.000 Einwohner leben und die nicht zu den neun Bürozent-

	ren zählen. Insgesamt sind dies 58 Regionalstandorte.
REIT-AG	s. REIT-Aktiengesellschaft.
REIT-Aktiengesellschaft	Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft.
REITG	Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen der Bundesrepublik Deutschland.
Tochterunternehmen	Gesellschaften der Deutschen Konsum, die diese beherrscht und die somit in den Konzernabschluss einzubeziehen sind.
UmwG	Umwandlungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
Wirtschaftsjahr	Steuerliches Wirtschaftsjahr der Gesellschaft
WKN	Wertpapierkennnummer.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
WpPG	Wertpapierprospektgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und -übernahmegesetz der Bundesrepublik Deutschland.

21. Marktwertgutachten

An:

Deutsche Konsum Grundbesitz AG
Försterweg 2
14482 Potsdam
Germany

Hamburg, 10. November 2015

Bewertungsgutachten für das Portfolio der
Deutsche Konsum Grundbesitz AG in Deutschland (17 Objekte)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Einleitung

Gemäß Ihrem Auftrag (i. F. der „Auftrag“) in Bezug auf ein Portfolio von 17 Immobilien (i. F. das „Portfolio“) im direkten oder indirekten Eigentum der Deutsche Konsum Grundbesitz AG (i. F. die „Gesellschaft“), haben wir, die JKT Immobilien GmbH, für die in der Anlage (i. F. die „Einzelobjektaufstellung“) genannten Liegenschaften (i. F. die „Immobilien“) eine Wertermittlung (i. F. die „Bewertung“) zur Feststellung des Marktwertes (i. F. der „Marktwert“) der entsprechenden Eigentums- bzw. Erbbaurechte (sofern zutreffend) per 30. September 2015 (i. F. der „Bewertungsstichtag“) durchgeführt.

2. Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Valuation Standards (i. F. „VS“) entsprechen, die in den Royal Institute of Chartered Surveyors (i. F. die „RICS“) Valuation — Professional Standards Global and UK Edition (i. F. das „Red Book“) und den International Valuation Standards (i. F. die „IVS“) des International Valuation Standard Councils (i. F. der „IVSC“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3. Status des Bewerters und Interessenskonflikte

Wir bestätigen hiermit, dass wir die Bewertung gemäß der Definition im Red Book als externer Bewerter vorgenommen haben, der für die Erstellung entsprechender Gutachten qualifiziert ist. Ferner weisen wir darauf hin, dass die JKT Immmobilien GmbH als unabhängiger Bewerter nach den Richtlinien der European Securities and Markets Authority (i. F. „ESMA“: Update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive) gehandelt hat. In Übereinstimmung mit dem Red Book bestätigen wir, dass wir die Immobilien der Gesellschaft zukünftig regelmäßig für bilanzielle Zwecke nach IFRS bewerten werden.

4. Zweck des Bewertungsgutachtens

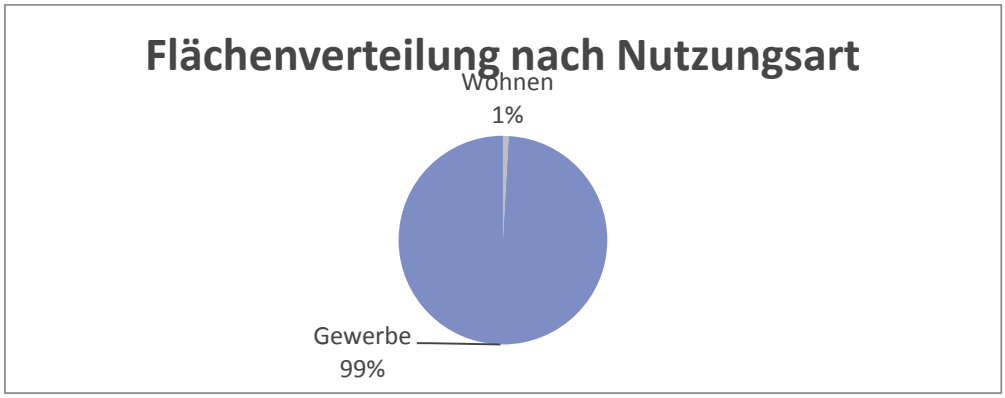
Nach den uns vorliegenden Informationen werden die Bewertungsgutachten (i. F. „Bewertungsgutachten") und die Einzelobjektaufstellung dazu benötigt um in einen Wertpapierprospekt (i. F. der „Prospekt“) aufgenommen zu werden. Der Prospekt ist erforderlich für die Zulassung der Aktien der Gesellschaft an einem regulierten Markt einer Wertpapierbörse in der Europäischen Union.

5. Analyse des Portfolios

5.1 Objektkategorien

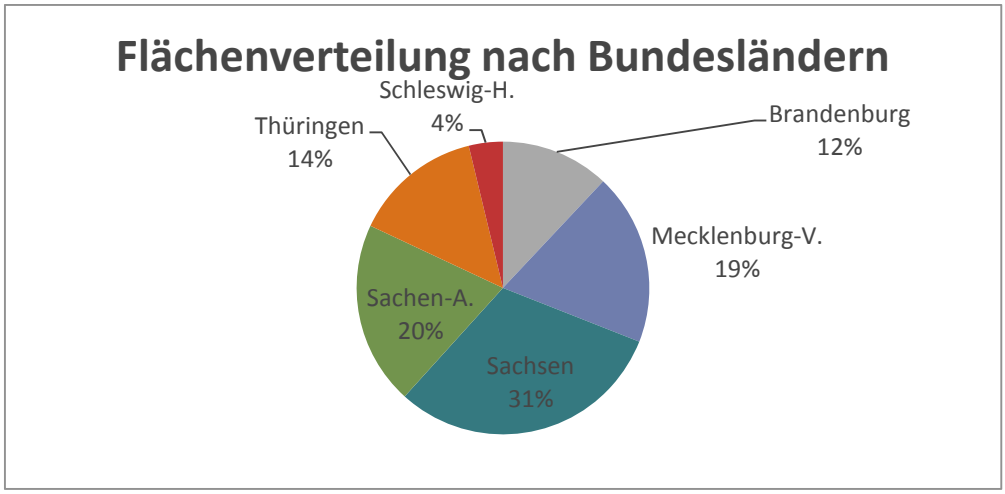
Das Portfolio umfasst am Bewertungsstichtag 17 überwiegend zu Einzelhandelszwecken genutzte Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 119.000 m².

5.2. Flächenverteilung nach Nutzungsart



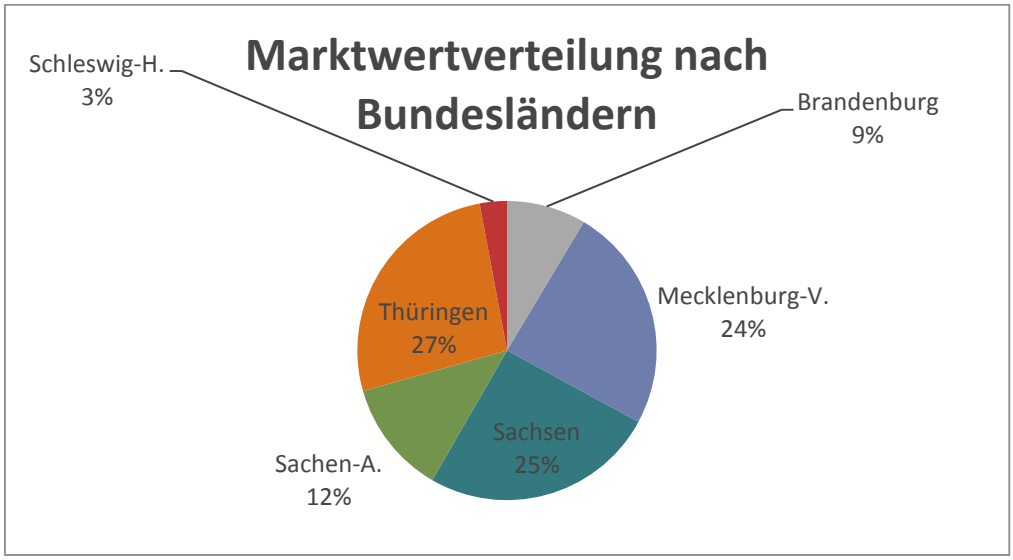
eigene Darstellung

5.3. Flächenverteilung nach Bundesländern



eigene Darstellung

5.4. Marktwertverteilung nach Bundesländern



eigene Darstellung

6. Besichtigung der Immobilien

Alle 17 Objekte wurden zwischen dem 06. August 2015 und dem 09. Oktober 2015 durch bei der JKT Immobilien GmbH fest angestellte, CIS HypZert (F) zertifizierte Sachverständige von innen und außen besichtigt.

7. Bewertungsgrundlage und Vertragsmiete

7.1 Marktwert

Der Marktwert jeder Immobilie wurde gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Book ermittelt. Gemäß diesem Standard ist der Marktwert

„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. "

Übersetzung: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkaufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Bei der Durchführung unserer Bewertung auf Basis des Marktwertes als Beurteilungsgrundlage haben wir die Kommentare des IVSC berücksichtigt, die auch Eingang in das Red Book gefunden haben. Die RICS ist der Auffassung, dass die Anwendung des Marktwertprinzips zu demselben Ergebnis führt wie der Open Market Value, der in frühe-

ren Ausgaben des Red Book verfochten wurde. Nach Red Book, versteht sich der Marktwert als der Wert einer Liegenschaft ohne Berücksichtigung von Kosten und Steuern, die im Falle eines Kaufs oder Verkaufs anfallen.

Die genannten Definitionen und Erläuterungen stimmen überein mit dem Konzept des „beizulegenden Zeitwertes (Fair Value)" gemäß der Definition in der aktuellen Ausgabe der International Financial Reporting Standards und dem entsprechenden International Accounting Standard 40.

7.2 Vertragsmiete

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen (i. F. die „Vertragsmiete“) werden für jede Immobilie in der angehängten Einzelobjektaufstellung ausgewiesen. Die Vertragsmiete ist für den Zweck dieser Bewertung definiert als:

„Die zum Bewertungsstichtag von den einzelnen Liegenschaften monatlich generierten und annualisierten Nettomieteinnahmen inklusive Mietgarantien."

(i) ohne Berücksichtigung besonderer Einnahmen oder Abzüge, die sich aus den Immobilien ergeben;

(ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital) und

(iii) exkl. Gebühren, die von Mietern getragen werden.

7.3 Marktmiete

Die Einzelobjektaufstellung enthält ebenfalls die entsprechende Marktmiete auf Einzelobjektebene. Die Marktmiete wird nach der Definition des Red Book ermittelt, die vom IVSC bestätigt wurde. Auf Basis dieser Vorschriften ist die Marktmiete definiert als

„The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Übersetzung: "Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

In Übereinstimmung mit den vorgenannten Regelungen und Vorschriften reflektiert die Marktmiete diejenige Miete, die im Falle des vollständigen oder teilweisen Leerstands der einzelnen Immobilien zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt im Rahmen einer Vermietung erzielbar wäre.

Bezüglich der historischen Indexierung von Mieten haben wir uns auf die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen in Form von aktuellen Mieterlisten verlassen.

7.4 Steuern und Kosten

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die aus einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

8. Mehrwertsteuer

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer ausgewiesen.

9. Annahmen und Informationsquellen

Eine Annahme (i. F. „Annahme“) ist im Red Book wie folgt definiert:

„[An assumption is] A supposition taken to be true. It involves facts, conditions or situations affecting the subject of or approach to, a valuation that by agreement does not need to be verified by the valuer as part of the valuation process. Typically, an assumption is made where specific investigation by the valuer is not required in order to prove that something is true."

Übersetzung: „[Eine Annahme ist eine] Vermutung, die als zutreffend gesehen wird. Bei einer Annahme werden Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen einbezogen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei einer Wertermittlung betreffen und die der Sachverständige bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss. In der Regel werden Annahmen dann gemacht, wenn keine speziellen Untersuchungen seitens des Sachverstandigens erforderlich sind, um nachzuweisen, ob etwas zutrifft oder nicht."

Bei der Durchführung unserer Bewertung haben wir verschiedene Annahmen getroffen und uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir die Korrektheit unserer Annahmen durch die Gesellschaft oder ihre Berater nach bestem Wissen und Gewissen bestätigen lassen. Sollten sich eine oder mehrere dieser Annahmen als falsch erweisen, muss die Bewertung notwendigerweise überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Bewertungsgutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt.

9.1 Eigentumstitel

Wir haben die Annahme getroffen, dass für alle Immobilien marktgängige Eigentumsrechte im Sinne eines Volleigentums- oder Erbbaurechtstitel bestehen, dass die Immobilien frei von Wegerechten oder Grunddienstbarkeiten sind, die einen negativen Einfluss auf die bewerteten Eigentumsrechte haben. Ferner haben wir angenommen, dass keine Belastungen, Einschränkungen, anhängige Rechtsstreitigkeiten oder Ausgaben bestehen, die einen wertbeeinflussenden Effekt auf die bewerteten Eigentumsrechte haben.

9.2 Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Anlagen und Maschinen, Goodwill

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Parasitenbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz-, Konstruktions- oder Entwicklungsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Asbest oder sonstige schädliche Materialien bei der Konstruktion oder bei Umbaumaßnahmen der Immobilien verwendet wurden. Für den Zweck dieser Bewertung und sofern wir nicht entgegenstehende Informationen von der Gesellschaft erhalten haben, sind wir davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung das Vorhandensein solcher Stoffe oder Materialien nicht bestätigen würde.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente frei von Mängeln sind. Sofern wir nicht anderweitig von der Gesellschaft informiert wurden, haben wir angenommen, dass die Tragfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um die darauf errichteten Gebaude zu tragen. Zudem haben wir angenommen, dass keine ungewöhnlichen Baugrundverhältnisse oder archäologische Überreste im Boden vorliegen, die die bestehende oder zukünftige Nutzung, Entwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie nachteilig beeinflussen würden.

Wir haben keine Überprüfung der elektrischen oder elektronischen Anlagen, der Heizungsanlage oder anderen Anlagen und Maschinen bzw. Versorgungsmedien und -anlagen vorgenommen. Abflüsse wurden ebenfalls nicht getestet. Sofern wir nicht anderweitig von der Gesellschaft informiert wurden, haben wir angenommen, dass alle Versorgungsanlagen in den einzelnen Immobilien zufriedenstellend funktionieren.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.
Die JKT Immobilien GmbH sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und / oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von diesen Kenntnis haben) ak-

zeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinster Form Garantien bezüglich des Zustands der Bauwerke, der Gründung und des Fundaments, des Bodens oder der Versorgungsanalgen gibt oder sich auf solche bezieht.

9.3 Umweltzustand

Es wurden uns keine umwelttechnischen Gutachten für die Immobilien zur Verfügung gestellt. Ferner haben wir keine formelle umwelttechnische Untersuchung durchgeführt, da dies nicht Teil des Auftrags war. Wir haben außerdem keine Recherche bezüglich früherer Nutzungen der einzelnen Immobilien oder benachbarter Grundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob die Möglichkeit einer nutzungsbedingten Kontamination besteht.

Wir haben für diese Bewertung angenommen, dass keine ungewöhnlichen Baugrundverhältnisse oder Kontamination vorliegen, die den Wert oder die momentane oder zukünftige Nutzung oder Entwicklung der Immobilien beeinträchtigen. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, würde sich der Wert der Immobilien ggf. um einen derzeit nicht zu beziffernden Betrag verringern.

Die Objekte in Neumünster (Rendsburger Straße 16) und in Bitterfeld (Brehnaer Straße 34) sind ganz oder tlw. als Verdachtsflächen im jeweiligen lokalen Altlastenkataster verzeichnet. Aufgrund der hierzu vorliegenden Unterlagen und behördlichen Ausführungen (derzeit nach behördlicher Auskunft keine Maßnahmen notwendig), des Eindruckes während der Besichtigungen, des jeweils hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke sowie der Nutzungsart, werden diese Sachverhalte im Bestand als nicht wertrelevant eingeschätzt.

9.4 Flächen

Wir haben keine eigene Vermessung der Flächen durchgeführt, sondern die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Flächenangaben zu Grunde gelegt. Wir haben angenommen, dass diese Flächen nach marktüblicher Praxis vermessen und berechnet wurden.

9.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung

Wir haben die Annahme getroffen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine Auflagen in Bezug auf den Bau, die Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen. Dies gilt insbesondere für die planungsrechtliche Nutzung sowie baurechtliche und feuerpolizeiliche Auflagen.

9.6 Mietverhältnisse

Es ist nicht üblich, dass rechtliche Dokumente wie Mietverträge oder Grundbuchauszüge überprüft bzw. diesbezügliche Angaben durch den Auftraggeber von uns überprüft werden oder dass wir diesbezüglich Interpretationen vornehmen. Sofern uns derartige Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, haften wir nicht für die richtige Interpretation ihres Inhalts. Wir empfehlen deshalb, die unserer Bewertung zu Grunde gelegten Angaben aus den entsprechenden Dokumenten bzw. deren Auslegungen, die unserer Bewertung zu Grunde gelegt wurden, von Ihren Rechtsanwälten rechtlich überprüfen zu lassen. Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden und dass diese vollständig, richtig und aktuell sind.

Wir haben keine Recherchen bezüglich der Bonität der einzelnen Mieter unternommen. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, oder uns von der Gesellschaft nichts Gegenteiliges mitgeteilt wurde, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstande aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Rechtsstreitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie oder Teilflächen in einer Immobilie in Frage kommen und wie die generelle Wahrnehmung des Markts bezüglich der Kreditwürdigkeit dieser Mieter ist. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

9.7 Informationen

Wir nehmen an, dass jegliche durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen und Dokumentationen im Zusammenhang mit den Immobilien vollständig, korrekt und aktuell sind. Das bedeutet, dass wir ebenfalls angenommen haben, dass uns die Gesellschaft alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die Auswirkungen auf den Wert haben könnten, wie beispielsweise zukünftige Vermietungen, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und planungsrechtliche Entscheidungen, und dass diese Informationen auf dem aktuellsten Stand sind.

10. Bewertungsergebnis

Vorbehaltlich des Vorhergehenden sowie der Beschreibungen in der Einzelobjektaufstellung und der in diesem Wertgutachten enthaltenen Annahmen und Kommentare beträgt die Summe der Marktwerte der insgesamt 17 Immobilien zum Bewertungsstichtag 30. September 2015 unseres Erachtens:

EUR 81.701.000

(in Worten: einundachtzig Millionen siebenhundert eintausend EURO)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich nach Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Notarkosten, Maklergebühren sowie Grunderwerbsteuer (sofern zutreffend), die gewöhnlich durch den Käufer getragen werden. Der oben genannte Wert entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs der einzelnen Immobilien, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Raik Kasch FRICS, CIS HypZert (F)

COO und Prokurist der JKT Immobilien GmbH

Anlage:

- Einzelobjektaufstellung

Nummer	PLZ	Stadt	Straße, Hnr.	Hauptnutzung	Eigentumstitel	Lage	Objekt	Mietfläche	Hauptmieter	Vermietungsstand	Vertragsmiete	Marktmiete	Marktwert
1	16303	Schwedt	Platz der Befreiung 1	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht überdurchschnittlicher Handelslage mit guter Frequentierung in der Stadt Schwedt/Oder (rd. 30.500 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Das 1972 errichtete (sukzessive Teilsanierungen, Umbaumaßnahmen 1998) und laufend instandgehaltene dreigeschossige Einkaufszentrum umfasst rd. 11.378 m² Mietfläche, verteilt auf 25 Handelseinheiten mit rd. 6.550 m² NF, 3 Büroeinheiten mit rd. 1.702 m² NF und 10 Lagereinheiten mit rd. 3.126 m² NF. Zusätzlich besteht eine Anlieferungsfläche von rd. 1.084 m² NF im KG. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich und der Ausstattungsstandard einfach.	11.378 m²	dm, Norma, Woolworth	75%	647.150 € p.a.	650.697 € p.a.	4.480.000 €
2	06749	Bitterfeld	Brehnaer Straße 34	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer Handelslage südwestlich des Stadtzentrums von Bitterfeld (rd. 41.300 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Die 1995 bzw. 1997 errichteten, nicht unterkellerten Gebäude des Baumarktes sowie des EKZ umfassen rd. 19.541 m² Einzelhandelsfläche, davon rd. 7.400 m² Baumarkt. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt durchschnittlich. Der Ausstattungsstandard ist ebenfalls durchschnittlich und zweckmäßig.	19.541 m²	Rewe, OBI	70%	746.393 € p.a.	1.056.871 € p.a.	9.530.000 €
3	99094	Erfurt	Gothaer Straße 22	Handel	Erbbaurecht	Das Bewertungsobjekt liegt in gut sichtbarer und geeigneter Handelslage westlich des Stadtzentrums von Erfurt (rd. 206.000 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 1995 errichtete, teilunterkellerte und überwiegend eingeschossige Gebäude umfasst rd. 16.920 m² Nutzfläche und ist vollständig vermietet (Generalmieter real,- SB-Warenhaus). Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich und weist keinen relevanten Instandhaltungsstau auf. Der Ausstattungsstandard ist ebenfalls durchschnittlich und zweckmäßig.	16.920 m²	Real	100%	3.371.289 € p.a.	1.928.880 € p.a.	21.600.000 €
4	19288	Ludwigslust	Am Marstall 2	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht überdurchschnittlicher Handelslage im Zentrum der Stadt Ludwigslust (rd. 12.000 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist durchschnittlich bis leicht überduchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 2000 errichtete und laufend instandgehaltene, teilunterkellerte, ein- bis dreigeschossige Einkaufszentrum mit Büro- und Praxisflächen sowie 15 Wohneinheiten umfasst rd. 14.386 m² Mietfläche, davon rd. 2.353 m² Büro- und Praxisfläche, rd. 785 m² Nutzfläche, in der sich ein Fitnessstudio befindet, rd. 10.116 m² Einzelhandelsfläche, rd. 103 m² Gastronomiefläche, rd. 1.007 m² Wohnfläche und rd. 22 m² sonstige Flächen.	14.386 m²	coop Schleswig-Holstein eG (Sky)	94%	1.785.384 € p.a.	1.558.007 € p.a.	14.300.000 €
5	24534	Neumünster	Rendsburger Straße 16	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht überdurchschnittlicher Handelslage unweit des Zentrums der Stadt Neumünster (rd. 77.000 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Der 2002 errichtete und laufend instandgehaltene, eingeschossige Bau-/ Fachmarkt umfasst rd. 4.500 m² Mietfläche, davon 3.200 m² Verkaufsfläche, rd. 1.176 m² Lagerfläche und rd. 124 m² Sozialfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist nutzungstypisch einfach.	4.500 m²	Teppich Domäne Harste GmbH & Co. KG (tedox)	100%	408.911 € p.a.	313.200 € p.a.	2.400.000 €
6	17087	Altentreptow	Fritz-Reuter-Straße 13	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht überdurchschnittlicher Handelslage mit guter Frequentierung in der Stadt Altentreptow (rd. 5.500 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist leicht unterdurchschnittlich bzw. gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 1994 errichtete und laufend instandgehaltene, ein- bis zweigeschossige Handels- und Bürohaus umfasst rd. 4.350 m² Mietfläche, verteilt auf 11 Handels- und Dienstleistungseinheiten mit rd. 3.783 m² NF, 6 Büroeinheiten mit rd. 489 m² NF sowie eine Gastronomieeinheit mit rd. 78 m² NF. Der Bau- und Unterhaltungszustand sowie der Ausstattungsstandard sind durchschnittlich.	4.350 m²	Edeka, Netto	90%	415.160 € p.a.	414.559 € p.a.	3.510.000 €
7	17373	Ueckermünde	Chausseestraße 41-43	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht überdurchschnittlicher Handelslage an einer gut frequentierten Hauptstraße in der Stadt Ueckermünde (rd. 8.800 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils leicht überdurchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Das 1992 errichtete und laufend instandgehaltene, eingeschossige Gebäude umfasst rd. 1.589 m² Mietfläche, verteilt auf 3 Handelseinheiten zwischen rd. 65 und rd. 1.201 m² NF. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.	1.589 m²	Penny	80%	114.331 € p.a.	105.683 € p.a.	790.000 €
8	18337	Marlow	Otto-Grotewohl-Straße 19	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in leicht unterdurchschnittlicher Handelslage am Ortsrand der Gemeinde Marlow (rd. 4.600 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist mäßig bzw. leicht überdurchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Die 2000 errichtete eingeschossige Einzelhandelsimmobilie umfasst rd. 1.221 m² NF. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich und das Objekt wird nicht mehr instandgehalten. Das Objekt steht seit 2012 vollständig leer, eine wirtschaftliche Nutzung der aufstehenden Bebauung ist nicht mehr gegeben. Die Bewertung erfolgt im Liquidationsverfahren.	1.221 m²	-	0%	0 € p.a.	0 € p.a.	50.000 €
9	15890	Eisenhüttenstadt	Gubener Straße 42	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in mäßiger Handelslage am Ortsrand der Stadt Eisenhüttenstadt (rd. 27.200 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils leicht unterdurchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Die 1997/98 errichteten eingeschossigen Einzelhandelsimmobilien umfassen rd. 1.253 m² NF, wovon rd. 893 m² NF auf den Discounter und rd. 360 m² NF auf das Einzelhandelsgebäude mit 2 Ladeneinheiten entfallen. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich und das Objekt wird nur noch tlw. instandgehalten. Die Mieteinheiten des Einzelhandelsgebäudes sind vermietet, der Discounter steht seit 2012 vollständig leer. Eine wirtschaftliche Nutzung der aufstehenden Bebauung ist langfristig nicht mehr gegeben. Die Bewertung erfolgt im aufgeschobenen Liquidationsverfahren.	1.253 m²	Getränkemarkt, Spielothek	29%	25.800 € p.a.	0 € p.a.	80.000 €

10	06231	Bad Dürrenberg	Ostrauer Straße 5	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in einfacher Handelslage westlich des Stadtzentrums von Bad Dürrenberg (rd. 12.300 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 1993 errichtete, nicht unterkellerte, eingeschossige Gebäude umfasst rd. 3.384 m² Einzelhandelsfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist einfach und zweckmäßig. Eine wirtschaftliche Nutzung der aufstehenden Bebauung ist langfristig nicht mehr gegeben. Die Bewertung erfolgt im aufgeschobenen Liquidationsverfahren.	3.384 m²	Pfennigpfeiffer	38%	58.800 € p.a.	58.780 € p.a.	158.000 €
11	01662	Meißen	Berghausstraße 7	Baumarkt	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in durchschnittlicher Einzelhandelslage mit eingeschränkter Sichtbarkeit in der Stadt Meißen (rd. 27.200 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Das 1995 errichtete, nicht unterkellerte Gebäude umfasst rd. 5.501 m² Handelsfläche sowie rd. 519 m² überdachte Freifläche und rd. 207 m² nicht überdachte Freifläche. Der Bauund Unterhaltungszustand ist durchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich und zweckmäßig.	5.501 m²	toom	100%	296.808 € p.a.	279.891 € p.a.	2.650.000 €
12	09427	Ehrenfriedersdorf	B95	Baumarkt	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in Gewerbegebietslage südlich des Ortskerns von Ehrenfriedersdorf (rd. 4.900 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 1995 errichtete, nicht unterkellerte Gebäude umfasst rd. 4.865 m² Handelsfläche sowie rd. 1.267 m² tlw. überdachte Außenfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich und zweckmäßig.	4.865 m²	toom	100%	216.000 € p.a.	216.006 € p.a.	1.380.000 €
13	08626	Adorf	Karlsgasse 28	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in durchschnittlicher Einzelhandelslage mit eingeschränkter Sichtbarkeit der Gemeinde Adorf (rd. 5.200 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt entspannt.	Das 1995 errichtete, nicht unterkellerte Gebäude umfasst rd. 3.532 m² Handelsfläche sowie rd. 527 m² überdachte Außenfläche und 1.376 m² nicht überdachte Außenfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich und zweckmäßig.	3.532 m²	Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	100%	102.000 € p.a.	102.145 € p.a.	627.000 €
14	18337	Marlow	Carl-Cossow-Straße 64	Handel	Erbbaurecht	Das Bewertungsobjekt liegt in durchschnittlicher Handelslage am Ortsrand der Gemeinde Marlow (rd. 4.600 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist mäßig bzw. leicht überdurchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt überdurchschnittlich.	Der 2011 errichtete und laufend instandgehaltene, eingeschossige Lebensmitteldiscounter umfasst rd. 1.046 m² Mietfläche, davon rd. 790 m² Verkaufsfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut, der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.	1.046 m²	Netto	100%	115.478 € p.a.	100.416 € p.a.	1.220.000 €
15	16348	Wandlitz	Bahnhofstraße 35/36	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in guter Handelslage mit guter Frequentierung in der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Klosterfelde (rd. 21.200 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist durchschnittlich bzw. gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt durchschnittlich.	Das 2011 errichtete und laufend instandgehaltene Gebäude, bestehend aus einem Lebensmitteldiscounter und einem damit verbundenen Büro- und Geschäftsgebäude umfasst rd. 1.608 m² Mietfläche, verteilt auf rd. 1.046 m² NF (davon rd. 795 m² Verkaufsfläche) in 1 Discounter, rd. 298 m² NF in 3 Ladenbüroeinheiten, rd. 264 m² NF in 2 Büro- / Praxiseinheiten. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut und der Ausstattungsstandard durchschnittlich.	1.608 m²	Netto, Sparkasse Barnim	100%	177.025 € p.a.	177.037 € p.a.	2.460.000 €
16	04178	Leipzig	Merseburger Straße / Marktbreite	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer Handelslage rd. 8,5 km westlich des Stadtzentrums von Leipzig (rd. 552.000 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils gut. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich.	Die 16 zwischen 1991 und 1999 errichteten, nicht unterkellerten, überwiegend eingeschossigen Gebäude umfassen nach geplanter Erweiterung einer Fläche für einen Aldi-Lebensmittel-Discounter rd. 18.412 m² Einzelhandelsfläche, rd. 280 m² Gastronomiefläche und rd. 730 m² Bürofläche sowie zusätzlich rd. 3.233 m² vermietete Freifläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich und durch einen Instandhaltungsstau im Bereich der Dächer gekennzeichnet (Ansatz i.H.v. -400.000 €). Der Ausstattungsstandard der Mieteinheiten ist einfach bis durchschnittlich und überwiegend zweckmäßig.	22.656 m²	Aldi, Reno, Norma, ATU, Baby One, Dänisches Bettenlager	92%	1.529.567 € p.a.	1.768.467 € p.a.	16.100.000 €
17	06132	Halle (Saale)	Hermann-Heidel-Straße 11	Handel	Volleigentum	Das Bewertungsobjekt liegt in einfacher Handelslage rd. 5,6 km südlich des Stadtzentrums von Halle/Saale (rd. 231.500 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Die Konkurrenzsituation ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich.	Das ca. 1980 errichtete und 1993 als Discounter umgebaute, nicht unterkellerte, eingeschossige Gebäude umfasst rd. 1.192 m² Nutzfläche, davon rd. 320 m² leer. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich, der Ausstattungsstandard ist einfach und zweckmäßig	1.192 m²	Norma	73%	48.030 € p.a.	48.030 € p.a.	366.000 €

22. FINANZINFORMATIONEN

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2015 ENDENDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR F-3
Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung F-4
Bilanz F-6
Kapitalflussrechnung F-8
Eigenkapitalveränderungsrechnung F-10
Anhang F-12
Lagebericht F-40
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-50

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014 ..... F-52
Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung F-53
Bilanz F-55
Kapitalflussrechnung F-57
Eigenkapitalveränderungsrechnung F-59
Anhang F-60
Lagebericht F-85
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-95

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER STAFFORD GRUNDBESITZ GMBH FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013 ..... F-97
Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung F-98
Bilanz F-100
Kapitalflussrechnung F-102
Eigenkapitalveränderungsrechnung F-104
Anhang F-105
Lagebericht F-127
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-137

JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2015 ENDENDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR F-139
Gewinn- und Verlustrechnung F-140
Bilanz F-141
Brutto-Anlagenspiegel zum 30.09.2015 ..... F-143
Anhang F-144
Lagebericht F-147
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers F-157

PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2015 ..... F-159
Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung F-160
Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen F-161
Bescheinigung F-163

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2015 ENDENDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR

Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung

Angaben in TEUR	Notes	2015	2014
Gesamt Umsatzerlöse		**4.080,2**	**601,5**
Umsatzerlöse aus Vermietung	(4.1)	4.080,2	601,5
Aufwendungen aus Vermietung	(4.1)	-537,8	-303,4
Mietergebnis		**3.542,3**	**298,1**
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		**0,0**	**0,0**
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		**0,0**	**0,0**
Dienstleistungsumsätze		0,0	0,0
Aufwendungen aus Dienstleistungen		0,0	0,0
Dienstleistungsergebnis		**0,0**	**0,0**
Sonstige betriebliche Erträge	(4.2)	0,0	23,5
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(4.3)	-1,8	273,8
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(4.3)	-261,7	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		**-263,4**	**273,8**
Rohergebnis		**3.278,9**	**595,3**
Personalaufwand	(4.4)	-25,3	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(4.5)	-49,1	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.6)	-9.897,2	-79,2
EBIT		**-6.692,7**	**516,1**
Beteiligungsergebnis		0,0	0,0
Ergebnis aus TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,0	0,0
Verlust aus Ergebnisübernahme		0,0	0,0
Zinsertrag	(4.7)	0,7	3,7
Zinsaufwand	(4.7)	-1.340,1	-268,7
EBT		**-8.032,1**	**251,1**
Ertragssteuern	(3.2)	-479,4	-42,6

Sonstige Steuern		0,0	-2,9
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**-8.511,5**	**205,5**
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche		0,0	0,0
Jahresergebnis		**-8.511,5**	**205,5**
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(4.9)	-77,3	3,9
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(4.9)	-34,3	3,9
Gesamtergebnisrechnung			
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		**-8.511,5**	**205,5**
Nicht zu reklassifizierende Posten		**0,0**	**0,0**
Neubewertungen gemäß IAS 16, IAS 38		0,0	0,0
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 19 Pensionen		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		**0**	**0**
Zu reklassifizierende Posten		**0,0**	**0,0**
Währungsdifferenzen gemäß IAS 21		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Nettoveränderung des FV		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in die GuV		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 – wirksamer Teil der FV Änderung		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		**0,0**	**0,0**
Gesamtergebnis		**-8.511,5**	**205,5**

Bilanz

zum 30. September 2015

Aktiva Angaben in TEUR	Notes	30.09.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte		**84.711,4**	**5.296,4**
Renditeliegenschaften	(3.1)	83.150,6	4.460,0
Immaterielle Vermögenswerte		0,0	0,0
Sachanlagen		0,0	0,0
Anteile an TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(3.4)	1.511,3	808,4
Aktive Latente Steuern	(3.2)	49,5	28,1
Kurzfristige Vermögenswerte		**6.978,9**	**223,9**
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten		0,0	0,0
Andere Vorräte		0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.3)	162,2	12,4
Ertragssteuererstattungsansprüche	(3.2)	161,5	10,9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(3.4)	2.307,3	92,3
Liquide Mittel	(3.5)	4.347,9	108,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(3.6)	**160,0**	**0,0**
SUMME AKTIVA		**91.850,3**	**5.520,3**

Passiva **Angaben in TEUR**	**Notes**	**30.09.2015**	**31.12.2014**
Summe Eigenkapital	(3.7)	**22.725,3**	**2.567,8**
Gezeichnetes Kapital	(3.7)	110,2	53,4
Kapitalrücklage	(3.7)	29.806,7	1.194,5
Andere Rücklagen	(3.7)	855,7	855,7
OCI (Other Comprehensive Income)	(3.7)	0,0	0,0
Bilanzgewinn	(3.7)	-8.047,2	464,3
Langfristige Verbindlichkeiten		**42.135,2**	**2.636,1**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.8)	4.360,2	2.217,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.9)	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(3.10)	34.520,8	0,0
Rückstellungen für Pensionen		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	(3.11)	3,5	2,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(3.12)	1.529,6	4,0
Passive Latente Steuern	(3.2)	1.721,1	413,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**26.989,9**	**316,3**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.8)	11.439,0	214,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.9)	9.354,1	3,9
Sonstige Rückstellungen	(3.11)	1.036,3	80,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.13)	194,2	0,0
Ertragssteuerschulden	(3.2)	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.12)	4.966,4	17,4
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung geh. Vermögenswerten		**0,0**	**0,0**
SUMME PASSIVA		**91.850,3**	**5.520,3**

Kapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	Anhang	2015	2014
	Jahresergebnis		-8.511,5	205,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	(4.7)	1.339,4	265,0
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,0	0,0
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(4.5)	49,1	-23,5
-/+	Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(4.3)	263,4	-273,8
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	0,0
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(3.11)	257,2	50,9
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	(3.2)	3,8	-36,3
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(3.2)	475,5	78,9
+	Erhaltene Ertragssteuern		0,0	0,0
-	Gezahlte Ertragssteuern		-11,9	-8,5
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.3, 3.4)	-1.874,3	39,3
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.12)	182,9	3,4
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	(4.6)	9.150,9	0,0
	Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**1.324,6**	**300,9**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(3.1)	-62.421,7	-1.204,6
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.4)	0,0	67,0

-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.4)	-573,9	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	(4.7)	0,7	3,7
+	Erhaltene Dividenden		0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			**-62.994,9**	**-1.133,9**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(3.7)	56,8	22,9
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(3.7)	26.818,7	600,0
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(3.10)	37.000,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen		-115,0	0,0
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(3.8, 3.9)	2.500,0	2.778,5
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(3.8, 3.9)	-179,6	-2.160,2
-	Gezahlte Zinsen		-923,4	-305,1
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**65.157,3**	**936,1**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel			3.487,0	103,1
Verschmelzungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds			752,7	0,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		(3.5)	108,2	5,1
Liquide Mittel am Ende der Periode		(3.5)	4.347,9	108,2

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01. Januar 2014		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	205,5	**205,5**	0,0	205,5
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Gesamtergebnis		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**464,3**	**1.345,0**	**0,0**	**1.345,0**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		22,9	600,0	0,0	0,0	0,0	**622,9**	0,0	622,9
Sachkapitaleinlage		5,5	594,5	0,0	0,0	0,0	**600,0**	0,0	600,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Kapitalerhöhung aus Wandlung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Rückkauf Wandelanleihe		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Erwerb Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Dividenden/ Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2014		**53,4**	**1.194,5**	**855,7**	**0,0**	**464,3**	**2.567,8**	**0,0**	**2.567,8**
Stand 01. Januar 20 15		**53,4**	**1.194,5**	**855,7**	**0,0**	**464,3**	**2.567,8**	**0,0**	**2.567,8**
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	-8.511,5	**-8.511,5**	0,0	-8.511,5

Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Gesamtergebnis	**53,4**	**1.194,5**	**855,7**	**0,0**	**-8.047,2**	**-5.943,7**	**0,0**	**-5.943,7**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	56,76	26.818,67	0,0	0,0	0,0	**26.875,4**	0,0	26.875,4
Sachkapitaleinlage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	1.793,5	0,0	0,0	0,0	**1.793,5**	0,0	1.793,5
Kapitalerhöhung aus Wandlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Rückkauf Wandelanleihe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Erwerb Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Dividenden/ Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	0,0	0,0
Stand 30. September 2015	**110,2**	**29.806,7**	**855,7**	**0,0**	**-8.047,2**	**22.725,3**	**0,0**	**22.725,3**

Anhang

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf, (im Folgenden auch kurz "Deutsche Konsum" oder "Gesellschaft" genannt) zum 30. September 2015 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet und analog angewandt. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von Grundstücken; ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch den Vorstand am 21. Oktober 2015 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben. Der Einzelabschluss wurde freiwillig erstellt um in einen Prospekt einbezogen zu werden.

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

1.2. Erstmals angewendete IFRS

IFRS 21	*Abgaben*
Verbesserungen zu IFRS 2011-2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40

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

Standard	**Inhalt**	**Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab**
EU Endorsement erfolgt		
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.02.2015
Verbesserungen zu IFRS 2010-2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38	01.02.2015
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2015
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016
Abschreibungsmethoden		
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2012-2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Einzelabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.3.1 Grundsatz

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

1.3.2 Ertragserfassung

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

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

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

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

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

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

1.3.3 Währungsumrechnung

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

1.3.4 Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der lnputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

1.3.5 Immaterielle Vermögenswerte

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

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

1.3.6 Sachanlagen

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

1.3.7 Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

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

1.3.8 Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Derivate bestehen derzeit nicht. Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht. Die in der Bilanz der Gesellschaft erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung sind im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte, finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder Insolvenz sowie bereits notwendige Zugeständnisse.

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

1.3.9 Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

1.3.10 Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktive latente Steuern angesetzt.

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

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

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

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

1.3.11 Liquide Mittel

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

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

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

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit im Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

1.3.13 Eigenkapitalabgrenzung

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

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

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

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

1.3.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

1.3.15 Rückstellungen für Pensionen

Die Gesellschaft verfügt über keine Versorgungspläne für derzeitige oder ehemalige Vorstände und Mitarbeiter sowie ihre Familienangehörigen. Die Gesellschaft zahlt zudem jedoch auf Grund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger für einen Mitarbeiter. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

1.3.16 Sonstige Rückstellungen

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

trittswahrscheinlichkeiten berücksichtigt. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

1.3.17 Leasing

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

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

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

Beim Finanzierungsleasing als Leasingnehmer wird der Leasinggegenstand als Renditeimmobilie bzw. als Sachanlagevermögen und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft ausgewiesen. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur erfolgsneutralen Reduzierung der Verbindlichkeit führt.

1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

1.4.1 Ermessensentscheidungen

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

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

1.4.2 Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften einschließlich der nach IFRS 5 ausgewiesenen betragen zum Stichtag TEUR 83.554,1 (Vorjahr: TEUR 4.460,0).
- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beträgt zum Stichtag TEUR 245,3 (Vorjahr: TEUR 46,3) und betrifft sowie Forderungen gegenüber Mietern.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.039,8 (Vorjahr: TEUR 82,9).

2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringerem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. In 2015 betrugen die Umsätze TEUR 4.080,2 (Vorjahr: TEUR 601,5). Auf den größten Kunden entfielen in 2015 Umsatzerlöse von TEUR 1.543,0 (Vorjahr: TEUR 100,9).

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt Bewertungsverluste von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR -263,5 (Vorjahr TEUR 273,7) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften		
In TEUR	**2015**	**2014**
Stand per 01.01.	**4.460,0**	**3.790,0**
Immobilien Ankäufe	57.805,5	0,0
Zugang durch Verschmelzung	15.736,2	0,0
Aktivierung Leasingobjekt	1.529,6	0,0
Neubaukosten	4.021,0	0,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	21,8	396,3
Marktwertveränderung	-263,5	273,7
Übernahme auf zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-160,0	0,0
Stand per 30.09	**83.150,6**	**4.460,0**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 15.821,0 (Vorjahr: TEUR 4.460,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

In 2015 wurden zwei Erbbaurechte erworben. Die dazugehörigen Grundstücke sind mit Gewerbeimmobilien bebaut. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. In Höhe des aktivierten Betrages (TEUR 1.529,6) wurde zugleich eine Verbindlichkeit passiviert. Zugrunde gelegt wurde der niedrigere Wert aus beizulegendem Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen.

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

Renditeliegenschaften		
In TEUR	**2015**	**2014**
Mieterlöse	4.080,1	601,5
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-537,8	-303,4
Gesamt	3.542,3	298,1

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschatten erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert.

Der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Immobile wurde der Verkaufspreis gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag zugrunde gelegt.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	Gewerbeimmobilien	
	2015	**2014**
Marktwerte (in TEUR)	50,0 bis 21.600,0	4.460,0
Jahresrohertrag (in TEUR)	48,0 bis 1.928,9	647,2
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags	12,0 bis 68,0	32,2
Bewertungsparameter		
Liegenschaftszins (in %)	4,5 bis 8,0	6,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	4 bis 46	15

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 7.987,0, bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 6.393,0. Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

3.2. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern in TEUR	2015		2014		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	49,4	0,0	28,1	0,0	21,3
Renditeliegenschaften	0,0	897,1	0,0	409,2	-487,9
Finanzinstrumente	0,0	823,9	0,0	3,8	-820,1
Summe	49,4	1.721,0	28,1	413,0	-1.286,7
Saldierung	0	811,1	0,0	0,0	-811,1
Ausgewiesene latente Steuer lt. Bilanz	49,4	909,9	28,1	413,0	-475,6
Veränderung **2015**:					-1.286,7
Davon erfolgsneutral					-811,1
Davon erfolgswirksam					-475,6

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

Ertragsteuern in TEUR	2015	2014
Tatsächliche Steuern	3,8	-36,3
Latente Steuern	475,6	78,9
Gesamt	**479,4**	**42,6**

In Höhe von TEUR 475,6 (Vorjahr: TEUR 78,9) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 21,3 (Vorjahr: TEUR 28,1).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-8.032,1	251,1
Erwartetes Steuerergebnis (29,825%)	0,0	70,5
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0,0	-76,9
Nicht-abziehbare Aufwendungen	0,0	0,0
Abweichender Steueraufwand aus Vorjahren	4,8	-36,3
Übrige	0,0	6,4
Tatsächliches Steuerergebnis	4,8	-36,3

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2015	2014
Körperschaftsteuer	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag	0,825%	0,825%
Gewerbesteuer	14,000%	12,250%
Gesamt	**29,825%**	**28,075%**

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 0,0% (Vorjahr: -14,5%). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr keine latenten Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von TEUR 312,5 (Vorjahr: TEUR 60,8) und zur Gewerbesteuer von TEUR 250,1 (Vorjahr: TEUR 131,8) einbezogen.

3.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2015	2014
Forderungen aus Vermietung	162,2	12,4
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**162,2**	**12,4**

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

Einzelwertberichtigung in TEUR	2015	2014
Stand per 01. Januar	33,9	57,4
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-23,5
Zugänge	49,2	-
Stand per 31. Dezember	**83,1**	**33,9**

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 49,2 ergebniswirksam zugeführt (Vorjahr Auflösung: TEUR -23,5). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

3.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	2015	2014
Kurzfristige Darlehen an Dritte	0,0	0,0
Treuhandkonten	192,7	55,7
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	120,5	36,6
Pfandguthaben	857,4	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	406,9	0,0
Umsatzsteuerforderungen	686,9	0,0
Übrige	42,8	0,0
Gesamt	**2.307,2**	**92,3**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 1.461,5 (Vorjahr TEUR 808,4) auf Renditeimmobilien.

3.5. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben unter Berücksichtigung von Kontokorrentverbindlichkeiten. Insofern können sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln unterscheiden.

3.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (TEUR 160,0) betreffen eine Gewerbeimmobilie in Eisenhüttenstatt. Die Liegenschaft wurde mit notariellen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2015 veräußert. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgt frühestens auf den 1. November 2015.

Der Verkaufspreis beträgt TEUR 160,0. Die Anschaffungskosten der in 2015 erworbenen Liegenschaft betrugen TEUR 79,1. Der Bewertungsgewinn wurde im aktuellen Abschluss in der Position „Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften erfasst.

3.7. Eigenkapital

3.7.1 Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das voll eingezahlte Grundkapital der Deutsche Konsum beträgt zum 30. September 2015 TEUR 110,2 (Vorjahr Stammkapital: TEUR 53,4) und ist eingeteilt in 110.155 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Am 13. März 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. März 2015 die Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 von TEUR 53,4 um bis zu TEUR 26,7 auf bis zu TEUR 80,1 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 420,00 je Aktie beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. Mai 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 80.100,00. Der die Einzahlung auf das Stammkapital übersteigende Anteil in Höhe von TEUR 13.564,4 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Am 16. Juli 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 16. Juli 2015, die weitere Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigtes Kapitals 2015 von TEUR 80,1 um bis zu TEUR 39,9 auf bis zu TEUR 120,0 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 442,00 je Aktie beschlossen. 30.055 Aktien wurden dabei an bereits bestehende Aktionäre und an fünf neue Investoren, die bislang keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr TEUR 110,2. Der die Einzahlung auf das Stammkapital übersteigende Anteil in Höhe von TEUR 13.254,3 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Am 28. August 2015 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft eine Änderung des Geschäftsjahres sowie die entsprechende Satzungsänderung beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Die Änderung des Geschäftsjahres mit der entsprechenden Satzungsänderung ist am 7. September 2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à. r.l, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Verschmelzung ist mit Eintragung im Handelsregister wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à. r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à. r.l. erhalten.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2014/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 18. November 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage um bis zu einem Betrage von EUR 26.700,00 zu erhöhen.

Genehmigtes Kapital 2015/I

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

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit über kein bedingtes Kapital. Das im Vorjahr bestehende bedingte Kapital wurde vollständig genutzt.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand am 30. Januar 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Zeitraum vom 30. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 Wandelschuldverschreibungen in zwei Tranchen im Gesamtnennbetrag von TEUR 37.000,0 zu begeben.

Durch die Ausgabe der TEUR 37.000,0 Wandelschuldverschreibung 2015/2020 am 30. Januar 2015 wurde diese Ermächtigung vollständig ausgenutzt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen.

3.7.2 Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklage in TEUR	**2015**	**2014**
Andere Gewinnrücklagen	-	-
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7
Gesamt	**855,7**	**855,7**

3.7.3 Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

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

3.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 4 % und 8,6 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

3.9. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus der Verschmelzung und betreffen Darlehen von Gesellschaftern und nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur für ausstehende Beträge Zinsen an.

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 9.222,5 (Vorjahr: TEUR 1,8).

3.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	**2015**		**2014**	
	langfristig	**kurzfristig**	**langfristig**	**kurzfristig**
Wandelanleihe EUR 30.000	28.875,4	0,0	0,0	0,0
Wandelanleihe EUR 7.000	5.645,3	0,0	0,0	0,0
Summe	**34.520,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

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

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

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

3.11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.1.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09.2015
Archivierung	2,0	0,0	0,0	1,5	3,5
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	54,0	10,0	0,0	71,8	115,8
Ausstehende Rechnungen	26,9	26,9	0,0	920,5	920,5
Gesamt	**82,9**	**36,9**	**0,0**	**993.8**	**1.039,8**

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

3.12. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen zwei Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte. Gleichzeitig werden die korrespondierenden Vermögenswerte unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2015	2014
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	34,6	17,4
Kaufpreis- und Abfindungsverbindlichkeiten Resolution Luxville	4.890,4	0,0
Übrige	41,4	0,0
Gesamt	**4.966,4**	**17,4**

3.13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 194,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) und beinhalten die Geschäftsbesorgungsgebühren.

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres zum 30. September 2015, der Verschmelzung und des wesentlich höheren Geschäftsumfangs sind die Vorjahreswerte nicht vergleichbar.

4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

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

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

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	2015	2014
Instandhaltungsaufwendungen	189,9	53,5
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	347,9	249,9
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**537,8**	**303,4**

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 156,2 (Vorjahr: TEUR 62,4) sowie nicht umlegbare Betriebskosten (TEUR 48,7; Vorjahr: TEUR 73,5).

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

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 0,0 (im Vorjahr TEUR 23,5).

4.3. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

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

4.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von TEUR 25,3 (i.Vj. TEUR 0,0) betrifft einen Mitarbeiter der Gesellschaft, der für Facility Managementtätigkeiten beim Unternehmen angestellt ist. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeiter der bisherigen Muttergesellschaft und nunmehr Hauptgesellschafter erbracht. Hierfür erhebt die Obotritia KGaA eine Kostenumlage, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

4.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	**2015**	**2014**
Wertminderungen auf Mietforderungen	49,1	0,0
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	**49,1**	**0,0**

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	**2015**	**2014**
Verschmelzungsergebnis	9.150,9	0,0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	508,3	76,6
Geschäftsbesorgungsgebühren	194,2	0,0
Reisekosten	0,2	0,0
Beiträge	0,2	0,4
Übrige	43,4	2,2
Gesamt	**9.897,2**	**79,2**

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à. r.l, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung ist mit Eintragung im Handelsregister des am

Sitz der Gesellschaft zuständigen Amtsgerichts wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à. r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à. r.l. erhalten. Im Rahmen der Verschmelzung entstand ein Verschmelzungsverlust in Höhe von TEUR 9.150,9.

Die Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen beruht im Wesentlichen auf Recht-, Beratungs- und Prüfungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit Aufwendungen für die Börsenzulassung (TEUR 152,8; Vorjahr: TEUR 0,0), gestiegenen Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 127,7; Vorjahr: TEUR 24,6) und Management – Beratungsleistungen (TEUR 128,5 Vorjahr: TEUR 0,0).

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsbesorgungsvertag abgeschlossen. Daraus entstanden Gebühren in Höhe von TEUR 194,2 (Vorjahr: 0,0).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden innerhalb des sonstigen betrieblichen Aufwands im Wesentlichen Gebührenzahlungen an Banken TUER 40,6 (Vorjahr: TEUR 0,2) erfasst.

4.7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	**2015**	**2014**
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Übrige Zinserrtäge	**0,7**	3,7
Nicht-zahlungswirksame Erträge	**0,0**	0,0
Zinserträge	**0,7**	**3,7**
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsen für Anleihen	-1.046,7	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	-265,9	-110,2
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	18,3	-11,5
Erbbauzinsen	45,8	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-147,0
Zinsaufwendungen	**-1.340,1**	**-268,7**
Gesamt	**-1.339,4**	**-265,0**

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 0,7 (Vorjahr: TEUR 3,7) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 1.399,4 (Vorjahr: TEUR 268,7).

4.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 2,9).

4.9. Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis in TEUR	**2015**	**2014**
Ergebnis		
Ergebnis	-8.511,5	205,5
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.025,4	0,0
Ergebnis (verwässert)	-7.486,1	205,5
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	110.155	53.400
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	107.977	-
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	218.132	53.400
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	-77,27	3,85
verwässert	-34,32	3,85

Das Ergebnis je Aktie ist auf Grund des negativen Verschmelzungseffekts im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Bei einer Betrachtung des Ergebnisses je Aktie ohne den Verschmelzungseffekt würde sich ein unverwässertes Ergebnis je Aktie von EUR 5,80 bzw. ein verwässertes Ergebnis je Aktie von EUR 7,63 ergeben.

5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Es wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten.

6. Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1. Risiken durch Finanzinstrumente

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

6.2. Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass unter der Unternehmensfortführungsprämisse operiert werden kann. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Eigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt die Gesellschaft üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft die Kapitalstruktur der Gesellschaft. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value"-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen, soweit vereinbart.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	2015	2014
Eigenkapital	22.725,3	2.571,6
Bilanzsumme	91.850,3	5.520,3
Eigenkapitalquote in %	24,7	46,6

6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Soweit lnputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierachie	2015	2014
Renditeliegenschaften	Stufe 3	83.150,6	4.460,0
IFRS 5 Renditeliegenschaften	Stufe 3	160,0	0,0
Summe Aktiva		**83.310,6**	**4.460,0**

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

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

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

30.12.2014	**IAS 39 Kategorie**	**Buchwert in TEUR**	**Fair Value in TEUR**	**Bewertungs-hierachie**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	LaR	12,4	12,4	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	55,7	55,7	Stufe 2
Liquide Mittel.....	LaR	108,2	108,2	Stufe 2
Summe Aktiva		**176,3**	**176,3**	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten.....	AmC	2.431,3	2.431,3	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	3,9	3,9	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.....	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....		17,4	17,4	Stufe 2
Summe Passiva		**2.452,6**	**2.452,6**	

Beteiligungen werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimm-

ten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses. Das im Berichtsjahr enthaltene Darlehen wurde zum Jahresende abgeschlossen.

6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

30.09.2015	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Beteiligungen	AfS - At cost	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen	LaR	0,7	-49,1	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-1.340,1	0,0	0,0

31.12.2014	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Beteiligungen	AfS - At cost	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen	LaR	3,7	23,5	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-268,7	0,0	0,0

6.5. Ziele des Finanzrisikomanagements

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

6.5.1 Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist die Gesellschaft dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cashflow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken darf die Gesellschaft in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente abschließen, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps in Frage, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat derzeit keine Zinssicherungsinstrumente abgeschossen. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Darüber hinaus werden rechtzeitig Gespräche mit den finanzierenden Partnern geführt um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden.

Es bestehen derzeit keine Darlehen mit einem variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

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

zeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 389,7 niedriger (TEUR 389,3 höher) gewesen.

6.5.2 Ausfallrisikomanagement

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber verschiedenen Kunden. Regelmäßige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen untersucht.

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

6.5.3 Liquiditätsrisiko

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

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

Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten, basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann oder die Rückzahlung wirtschaftlich vorgesehen ist.

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

Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ..	216,0	836,0	1.394,0	2.446,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .	3,9	0,0	0,0	3,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17,4	0,0	0,0	17,4

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 1.828,0 (Vorjahr: rund TEUR 114,5), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 6.074,5 (Vorjahr: rund TEUR 417,8) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 495,6 (Vorjahr: rund TEUR 269,9).

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

Restlaufzeit zum 30.09.2015 in TEUR	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..	162,2	0,0	0,0	162,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	2.186,7	0,0	0,0	2.186,7
Liquide Mittel	4.348,0	0,0	0,0	4.348,0

Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..	12,4	0,0	0,0	12,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	55,7	0,0	0,0	55,7
Liquide Mittel	108,2	0,0	0,0	108,2

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 25.277,5 (Vorjahr: rund TEUR 1.548,2). Daneben bestehen zwei in der Höhe nicht begrenzte zur Verfügung gestellte Liquiditätslinien von verbundenen Unternehmen, die gegenseitig abgeschlossen wurden und aus denen die Gesellschaft ebenso in Anspruch genommen werden kann. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

6.5.4 Finanzierungsrisiko

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

Es bestehen keine Kreditverträge bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Dies trifft ebenfalls auf die begebenen Wandelanleihen zu. Bei einer Verletzung vereinbarter Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 30. September 2015 wurden alle Auflagen aus Kredit- und Anleihenverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

6.5.5 Sicherheiten

Dritte halten für die Gesellschaft über Treuhandkonten Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Bürgschaften und Sparguthaben) von Mietern, welche nicht ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers verkauft oder als Sicherheit weitergereicht werden darf.

7. Sonstige Angaben

7.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR		
In TEUR	**2015**	**2014**
Mieten Geschäftsräume	0,0	0,0
Übrige (z.B. Verwalterverträge, Leasing, Mietgarantien)	2.264,4	6,0
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	0,0	0,0
**Gesamt.....	**2.264,4**	**6,0**

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

7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

7.3. Leasingverhältnisse

7.3.1 Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasingnehmer

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 34.502,9 (Vorjahr: TEUR 2.656,9). Hiervon sind TEUR 7.259,7 (Vorjahr: TEUR 630,7) innerhalb eines Jahres, TEUR 20.824,1 (Vorjahr: TEUR 1.536,5) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 6.419,2 (Vorjahr: TEUR 489,6) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu acht Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu.

7.3.2 Finance Leasing als Leasingnehmer

Als Leasingnehmer im Rahmen von Finanzierungsleasingverhältnissen weist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag Leasinggegenstände mit einem Nettobuchwert von TEUR 1.529,6 (Vorjahr: TEUR 0,0) aus. Die Leasinggegenstände umfassen Erbbaurechte, die unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen werden. In gleicher Höhe wurde bei erstmaliger Erfassung eine Verbindlichkeit passiviert. Der Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

In TEUR	2015	2014
Künftige Mindestleasingzahlungen		
bis 1 Jahr	80,1	0,0-
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	320,1	0,0-
mehr als 5 Jahre	3.986,4	0,0-
Insgesamt	**4.386,6**	**0,0-**
Zinszahlungen		
bis 1 Jahr	74,2	0,0-
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	293,6	0,0-
mehr als 5 Jahre	2.489,2	0,0-
Insgesamt	**2.857,0**	**0,0-**
Barwert der Mindestleasingzahlungen		
bis 1 Jahr	5,9	0,0-
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	26,5	0,0-
mehr als 5 Jahre	1.497,2	0,0-
Insgesamt	**1.529,6**	**0,0**

7.4. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

In TEUR	2015	2014
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern		
Mutterunternehmen	0,0	0,5
Weitere Gesellschafter	8.902,9	1,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-
Sonstige nahestehende Personen	-	2,1

Seit dem Geschäftsjahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH). Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Geschäftsjahr eine Umlage von TEUR 194,0 (Vorjahr TEUR 0,0) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital

KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 406,9 (Vorjahr TEUR 0,0), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Es besteht zudem eine Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von TEUR 4.890,4 für die Anteile an der Resolution Luxville, die inzwischen auf die Gesellschaft verschmolzen wurde. Die Verkäufer erwarben nach der Veräußerung ihrer Anteile Aktien der Deutsche Konsum und sind zum Stichtag nunmehr Gesellschafter.

Am 2. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der in 2015 zugegangenen Objekte in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust, Neumünster, Wandlitz, Marlow, Altentreptow, Ueckermünde, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf, Adorf und Halle (Saale). Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer), mit Ausnahme für das Objekt in Marlow, für das die Vergütung monatlich 2% der erhaltenen Nettomieterträge (zzgl. Umsatzsteuer) beträgt. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 100,3 angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

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

Kredite und Vorschüsse

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

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

7.5. Mitarbeiter/Personalstand

Bei der Gesellschaft war zum 30. September 2015 ein Mitarbeiter (im Vj. 0) angestellt.

7.6. Aufsichtsrat

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

- Herr Hans-Ulrich Sutter, Aufsichtsratsvorsitzender
  - COLONIA REAL ESTATE AG
- Herr Achim Betz, stellv. Vorsitzender
  - 1801 Deutsche Leibrenten AG
- Herr Dr. Christian Schlüter
  - 1801 Deutsche Leibrenten AG
- Herr Matthias Rathgen (ab 12. Mai 2015)

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 19.375,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) ohne Umsatzsteuer.

7.7. Vorstand

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

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

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Rumpfgeschäftsjahr 2015 auf TEUR 54,0 (Vorjahr: TEUR 0,0). Die Vergütung des Vorstands erfolgt durch Kostenumlage der bisherigen Hauptanteilseignerin, da zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand keine Anstellungsverträge bestehen. Es bestehen keine darüber hinaus gewährten Zuwendungen oder variable Vergütungen. Die Kostenumlage wurde bisher nicht zahlungswirksam.

7.8. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 45,8 (Vorjahr: TEUR 13,2) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 35,8 (Vorjahr: TEUR 13,2) sowie sonstige Leistungen im Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.9. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 30.09.2015 zu berücksichtigen sind:

Es ist geplant eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchzuführen um das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 zu erhöhen.

Die Gesellschaft hat das zum 30.09.2015 nach IFRS 5 ausgewiesene Objekt Eisenhüttenstadt mit Wirkung zum 1.11.2015 verkauft. Hieraus wurde ein Kaufpreis in Höhe von TEUR 160,0 und ein Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 0,0 erzielt. Zudem wurden weitere Objekte nach dem Bilanzstichtag erworben.

Broderstorf, den 21. Oktober 2015

Rolf Elgeti

Lagebericht

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

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

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

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

Die Unternehmensleitung hat viele Jahre Erfahrung im Ankauf von Grundbesitz und der Verwaltung von Immobilienportfolios. Aufbauend auf diesem Wissen kann die Gesellschaft, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt erkennen, erwerben und letztlich entwickeln.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes, kann die Gesellschaft Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören.

Durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen können Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert getroffen werden. Hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

Im Januar 2010 erwarb die Gesellschaft das Einkaufszentrum CKS in Schwedt. Darauf folgten im Dezember 2014 die Akquisitionen von Liegenschaften in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust und Neumünster. Im März 2015 erwarb die Deutsche Konsum Grundbesitz AG zusätzlichen Grundbesitz in Altentreptow, Ueckermünde, Marlow, Eisenhüttenstadt, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf und Adorf. Zuletzt wurde das Portfolio noch durch Liegenschaften in Marlow, Wandlitz und Halle (Saale) ergänzt. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ein Portfolio von 17 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 119.000 m².

1.2. Struktur und Steuerungssystem

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

1.3. Forschung und Entwicklung

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt seinen positiven Wachstumskurs fort. Im zweiten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,4% höher als im Vorquartal. Prognosen sehen für das Gesamtjahr 2015 ein Wachstum von 1,8% voraus, das 2016 auf 1,9% noch einmal ansteigen soll. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 10. September 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 20 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,05% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor *(Quellen: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/08/PD15_293_811.html, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015 sowie http://www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse steigt in den ersten drei Quartalen 2015, trotzdem lag das Vermietungsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit 375.300 m² rund 11% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Standen in den vergangenen Quartalen die Großflächen im Fokus der Einzelhändler, so zeichnet sich für das dritte Quartal eine höhere Nachfrage für Flächen zwischen 100 und 500 m² ab. Während der Anteil auf Flächen ab 1.000 m² im ersten Quartal bei 50% und im zweiten Quartal sogar bei 65% lag, konnte im dritten Quartal nur noch ein Anteil von 22% erreicht werden. Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der in den ersten drei Quartalen mit 42% den höchsten Anteil am Flächenumsatz auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie ist weiterhin der Sektor Gastronomie und Food mit rund 20%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty sowie die Sparte Heim-Haus-Wohnbedarf repräsentieren mit jeweils 8% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten haben sich zuletzt verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2015 liegt bei 0,4%. Zwölf Monate zuvor lag der jährliche Zuwachs noch bei 1,7% *(Quelle: http://www.jll.de/germany/de-de/research/661/einzelhandelsmarktueberblick-q3-2015, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet für den Zeitraum Januar bis September 2015 insgesamt mit rund 38,2 Mrd. Euro eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 50%. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 35% *(Quelle: http://www.jll.de/germany/de-de/research/659/investmentmarktueberblick-q3-2015, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Das negative Rumpfjahresergebnis 2015 war geprägt durch das Verschmelzungsergebnis von 9.150,9 TEUR, die Eingliederung der Immobilienzukäufe in die Bewirtschaftung und die Vorbereitung auf die Börsenzulassung der Gesellschaft. Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag von -8.511,5 TEUR.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft vom Rumpfgeschäftsjahr erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um 3.478,7 TEUR, was auf die Erhöhung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist. Die Gesellschaft zahlte bis zum Bilanzstichtag rund 62.421,7 TEUR für Immobilienzugänge. Gleichzeitig wurden neue Aktien im Wert von 26.875,4 TEUR durch Kapitalerhöhungen sowie zwei Wandelanleihen in Höhe von insgesamt 37.000,0 TEUR ausgegeben.

Während des Rumpfgeschäftsjahres 2015 hat sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG in erster Linie auf die Akquisition von Immobilien sowie die Börsenzulassung der Gesellschaft fokussiert. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2015 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à.r.l., einer Gesell-

schaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung ist mit Eintragung im Handelsregister wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge zum Bilanzstichtag übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien den Anteilsinhabern des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à.r.l. erhalten.

Am 13. März 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. März 2015 die Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals von EUR 53.400,00 um bis zu EUR 26.700,00 auf bis zu EUR 80.100,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. Alle 26.700 Aktien wurden an 13 Investoren, die vor der Kapitalerhöhung keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. Mai 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 80.100,00. Am 16. Juli 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 21. Juli 2015, die weitere Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigtes Kapital von EUR 80.100,00 um bis zu EUR 39.900,00 auf bis zu EUR 120.000,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. 30.055 Aktien wurden dabei an bereits bestehende Aktionäre und an fünf neue Investoren, die bislang keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 110.155,00.

Ertragslage

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

In TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	4.080,2	601,5
Rohergebnis	3.278,9	595,3
EBIT	-6.692,7	516,1
Ergebnis	-8.511,5	205,5

Der Umsatz erhöhte sich im Rumpfgeschäftsjahr um 3.478,7 TEUR oder 578,3%. Ursachen hierfür waren unterjährigen Immobilienakquisitionen. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Rumpfgeschäftsjahr.

Das Rohergebnis fiel im Berichtsjahr mit 3.278,9 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 2.683,6 TEUR deutlich höher aus. Bereinigt um das Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften von -263,4 TEUR (Vorjahr: +273,8 TEUR) stieg das Rohergebnis um 3.220,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Im Berichtsjahr wurde ein negatives Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von -6.692,7 TEUR (Vorjahr: 516,1 TEUR) erzielt. Ursache hierfür war der Verschmelzungsverlust von -9.150,9 TEUR aus der grenzüberschreitenden Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à.r.l. Die Gesellschaft hat auf den Bilanzstichtag die Buchwerte der übertragenen Gesellschaft übernommen. Bereinigt um den Effekt der Verschmelzung beträgt das Betriebsergebnis +2.458,20 TEUR.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2015 verminderte sich um 1.074,4 TEUR auf -1.339,4 TEUR (Vorjahr: -265,0 TEUR). Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus den Anleiheverzinsungen von 1.025,4 TEUR sowie der Neukreditaufnahme für die Finanzierung von Renditeliegenschaft.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Geschäftsjahr auf -8.032,1 TEUR nach 251,1 TEUR im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 479,4 TEUR (Vorjahr: 42,6 TEUR) ergibt sich das Jahresergebnis von 8.511,5 TEUR (Vorjahr: 205,5 TEUR).

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

In TEUR	2015	2014
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.324,6	300,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.994,9	-1.133,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	65.157,3	936,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.487,0	103,1
Verschmelzungsbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	752,7	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	108,2	5,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.347,9	108,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf 1.324,6 TEUR (Vorjahr: 300,9). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit Erhöhung des Bestandes am Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei -62.994,9 TEUR (Vorjahr: -1.133,9 TEUR). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von 62.421,7 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr 65.157,3 TEUR (Vorjahr: 936,1 TEUR). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von 26.875,4 TEUR und die Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen in Höhe von 37.000,0 TEUR. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr ein Kredit bei der Sparkasse Neubrandenburg in Höhe von 2.500,0 TEUR aufgenommen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) erhöhte sich von 53,5% im Vorjahr auf 75,3% im Berichtsjahr. Ursache hierfür war unter anderem die Ausgabe der Wandelanleihen. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 2,0% im Vorjahr auf 4,7% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) verminderte sich auf 16,1% (Vorjahr: 34,2%). Hintergrund war die Finanzierungstätigkeit durch Kapitalerhöhungen und langfristiger Fremdkapitalaufnahme. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von 2.567,8 TEUR im Vorjahr auf 22.725,3 TEUR zum 30. September 2015. Die Erhöhung resultiert aus den Kapitalerhöhungen denen das Jahresergebnis gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 24,7% (Vorjahr: 46,5%).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 86.330 TEUR auf 91.850,3 TEUR (Vorjahr 5.520,3 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Bestandes an Renditeliegenschaften +78.690,6 TEUR durch die Zukäufe sowie die Verschmelzung, denen die Kapitalerhöhungen und die Ausgabe der Wandelanleihen gegenüberstehen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhen sich zum 30. September 2015 um 79.415 TEUR auf 84.711,4 TEUR (Vorjahr: 5.296,4 TEUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 6.755 TEUR auf 6.978,9 TEUR (Vorjahr: 223,9 TEUR). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um 4.239,7 TEUR.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich um 39.499,1 TEUR auf 42.135,2 (Vorjahr: 2.636,1 TEUR). Dies resultiert insbesondere aus der Ausgabe der Wandelanleihen und der Aufnahme des Bankdarlehens bei der Sparkasse Neubrandenburg.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 26.673,6 TEUR auf 26.989,9 TEUR (Vorjahr: 316,3 TEUR). Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Übernahme der Verbindlichkeiten im Rahmen der Verschmelzung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das negative Jahresergebnis war durch das Verschmelzungsergebnis sowie die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Bis zum Ende des Kalenderjahres 2015 erfolgt der Nutzen und Lastenwechsel für 4 Immobilienankäufe, so dass sich die Ertragslage in der Geschäftstätigkeit weiter verbessern wird.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2014 auch während des Geschäftsjahrs 2015 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

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

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

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

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

c) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die Deutsche Konsum Grundbesitz AG erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

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

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

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

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

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

f) Rechtliche Risiken

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

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

b) Branchenrisiken

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum Grundbesitz AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

Auf Basis des EBIT aus dem Abschluss des Rumpfgeschäftsjahrs zum 30.09.2015 und den zu erwartenden EBIT-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe sowie den neuen Mietverträgen des Neubaus des dritten Gebäudeteils in Bitterfeld, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des EBIT für das kommende Geschäftsjahr.

Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Unternehmens im Rumpfgeschäftsjahr 2015 und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.

Es ist geplant eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchzuführen um das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 zu erhöhen. Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens die Schaffung eines genehmigten Kapitals geplant um neue auf den Inhaber lautende Stückaktien auszugeben.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Deutsche Konsum Grundbesitz AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

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

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Broderstorf,

Rolf Elgeti

Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf:

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Berlin, den 22. Oktober 2015

Domus AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand	ppa. Fechner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Angaben in TEUR	Notes	31.12.2014	31.12.2013
Gesamt Umsatzerlöse		**601,5**	**612,0**
Umsatzerlöse aus Vermietung	(4.1)	601,5	612,0
Aufwendungen aus Vermietung	(4.1)	-303,4	-370,0
Mietergebnis		**298,1**	**242,0**
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		**0,0**	**0,0**
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		**0,0**	**0,0**
Dienstleistungsumsätze		0,0	0,0
Aufwendungen aus Dienstleistungen		0,0	0,0
Dienstleistungsergebnis		**0,0**	**0,0**
Sonstige betriebliche Erträge	(4.2)	23,5	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(4.3)	273,8	-426,7
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(4.3)	0,0	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften.		**273,8**	**-426,7**
Rohergebnis		**595,3**	**-184,7**
Personalaufwand		0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(4.4)	0,0	-39,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.5)	-79,2	-49,1
EBIT		**516,1**	**-273,4**
Beteiligungsergebnis		0,0	0,0
Ergebnis aus TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,0	0,0
Verlust aus Ergebnisübernahme		0,0	0,0
Zinsertrag	(4.6)	3,7	2,1
Zinsaufwand	(4.6)	-268,7	-78,4
EBT		**251,1**	**-349,7**

Ertragssteuern	(3.2)	-42,6	106,2
Sonstige Steuern		-2,9	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**205,5**	**-243,5**
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche		0,0	0,0
Jahresergebnis		**205,5**	**-243,5**
Ergebnis je Aktie (in EUR)		**0,0**	**0,0**
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		3,85	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie		3,85	0,0
Gesamtergebnisrechnung			
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		**205,5**	**-243,5**
Nicht zu reklassifizierende Posten		0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IAS 16, IAS 38		0,0	0,0
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 19 Pensionen		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		**0,0**	**0,0**
Zu reklassifizierende Posten		**0,0**	**0,0**
Währungsdifferenzen gemäß IAS 21		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Nettoveränderung des FV		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in die GuV		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 – wirksamer Teil der FV Änderung		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		**0,0**	**0,0**
Summe sonstiges Ergebnis		**0,0**	**0,0**
Gesamtergebnis		**205,5**	**-243,5**

Bilanz

zum 31. Dezember 2014

Aktiva **Angaben in TEUR**	**Notes**	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Langfristige Vermögenswerte		**5.296,4**	**3.790,0**
Renditeliegenschaften	(3.1)	4.460,0	3.790,0
Immaterielle Vermögenswerte		0,0	0,0
Sachanlagen		0,0	0,0
Anteile an TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte		808,4	0,0
Aktive Latente Steuern	(3.2)	28,1	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte		**223,9**	**192,5**
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten		0,0	0,0
Andere Vorräte		0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.3)	12,4	32,8
Ertragssteuererstattungsansprüche	(3.2)	10,9	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(3.1)	92,3	154,7
Liquide Mittel	(3.5)	108,2	5,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		**0,0**	**0,0**
SUMME AKTIVA		**5.520,3**	**3.982,5**

Passiva **Angaben in TEUR**	**Notes**	**31.12.2014**	**31.12.2013**
Summe Eigenkapital	(3.6)	**2.567,8**	**1.139,4**
Gezeichnetes Kapital	(3.6)	53,4	25,0
Kapitalrücklage	(3.6)	1.194,5	0,0
Andere Rücklage	(3.6)	855,7	855,7
OCI (Other Comprehensive Income)	(3.6)	0,0	0,0
Bilanzgewinn	(3.6)	464,3	258,8
Langfristige Verbindlichkeiten		**2.636,1**	**308,3**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.7)	2.217,2	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.8)	0,0	0,0
Rückstellungen für Pensionen		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	(3.9)	2,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		4,0	2,3
Passive Latente Steuern	(3.2)	413,0	306,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**316,3**	**2.534,8**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.7)	214,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.8)	3,9	2.453,1
Sonstige Rückstellungen	(3.9)	80,9	32,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,0	1,6
Ertragssteuerschulden	(3.2)	0,0	34,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.10)	17,4	14,1
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung geh. Vermögenswerten		**0,0**	**0,0**
SUMME PASSIVA		**5.520,3**	**3.982,5**

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Angaben in TEUR	**Anhang**	**2014**	**2013**
	Jahresergebnis		205,5	-243,5
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	(4.6)	265,0	76,3
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,0	0,0
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(4.4)	-23,5	39,5
-/+	Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(4.3)	-273,8	426,7
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	0,0
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(3.9)	50,9	32,0
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	(3.2)	-36,3	-9,6
+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(3.2)	78,9	-96,6
+	Erhaltene Ertragssteuern		0,0	14,1
-	Gezahlte Ertragssteuern		-8,5	-4,4
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.3., 3.4)	39,3	-54,9
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.10)	3,4	0,3
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,0	0,0
	Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**300,9**	**179,9**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(3.1)	-1.204,6	-256,7
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.4)	67,0	20,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im		0,0	0,0

	Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition			
+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen		3,7	2,1
+	Erhaltene Dividenden		0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....			**-1.133,9**	**-234,6**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen		22,9	0,0
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		600,0	0,0
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,0	0,0
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten.....	(3.7, 3.8)	2.778,5	284,4
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(3.7, 3.8)	-2.160,2	-169,1
-	Gezahlte Zinsen		-305,1	-59,9
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter.....		0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**936,1**	**55,4**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel.....			103,1	0,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode		(3.5)	5,1	4,4
Liquide Mittel am Ende der Periode		(3.5)	**108,2**	**5,1**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01. Januar 2013.....		25,0	0,0	855,7	0,0	502,3	1.382,9	0,0	1.382,9
Periodenergebnis	(4.)	0,0	0,0	0,0	0,0	-243,5	-243,5	0,0	-243,5
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachkapitaleinlage.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2013	(3.6)	**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**
Stand 01. Januar 2014.....		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	205,5	205,5	0,0	205,5
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**464,3**	**1.345,0**	**0,0**	**1.345,0**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen.....		22,9	600,0	0,0	0,0	0,0	622,9	0,0	622,9
Sachkapitaleinlage.....		5,5	594,5	0,0	0,0	0,0	600,0	0,0	600,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2014		**53,4**	**1.194,5**	**855,7**	**0,0**	**464,2**	**2.567,8**	**0,0**	**2.567,8**

Anhang

Für das Geschäftsjahr 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf, (im Folgenden auch kurz "Deutsche Konsum" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2014 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet und analog angewandt. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von Grundstücken; ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch den Vorstand am 29. September 2015 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben. Der Einzelabschluss wurde freiwillig erstellt um in einen Prospekt einbezogen zu werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen.

1.2. Erstmals angewendete IFRS

IFRS 10	Konzernabschlüsse Neudefinition des Begriffs der Beherrschung in Abhängigkeit von Entscheidungsgewalt über potenzielle Tochterunternehmen und der Partizipation an positiven oder negativen Rückflüssen
IFRS 11	Gemeinsame Vereinbarungen Unterscheidung von gemeinschaftlichen Tätigkeiten, d. h. der unmittelbaren anteiligen Teilhabe an Rechten und Verpflichtungen, oder Gemeinschaftsunternehmen, .d. h. der Teilhabe an Nettovermögen
IFRS 12	Angabe zu Anteilen an anderen Unternehmen Ausweitung der Angabepflichten gegenüber IAS 27, IAS 28 und IAS 31
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	Übergangsvorschriften Klarstellung und Erleichterung beim Übergang auf die Standards
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften Begriffsdefinition und Ausnahme derartiger Gesellschaften aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10
Änderung zu IAS 27	Einzelabschlüsse Reduzierung des Standards auf Regelungen zur Bilanzierung von Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in IFRS Einzelabschlüssen
Änderung zu IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen Regelung zur erweiterten Anwendung der Equity-Methode
Änderungen zu IAS 32	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden Klarstellung der Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten.
Änderung zu IAS 36	Angaben zum erzielbaren Betrag nicht-finanzieller Vermögenswerte Änderung von Anhangangaben bezüglich Wertminderungstests.
Änderungen zu IAS 39	Novation von Derivaten und Fortführung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften Regelung der Kriterien zum Fortbestehen von Sicherungsbeziehungen trotz Novation von Derivaten.

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

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU Endorsement erfolgt		
IFRS 21	Abgaben	17.06.2014
Verbesserungen zu IFRS 2011-2013	Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	01.01.2015
EU Endorsement noch ausstehend		
IFRS9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2017
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	01.01.2016
Änderungen zu IAS 1	Anhangangaben	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden	01.01.2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse	01.01.2016
Änderungen zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.01.2014
Änderungen zu IAS 27	Equity Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016
Verbesserungen zu IFRS 2010-2012	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38	01.01.2014
Verbesserungen zu IFRS 2012-2014	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34	01.01.2016

Die Gesellschaft plant keine vorzeitige Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsvorschriften. Die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Einzelabschluss werden von der Gesellschaft derzeit geprüft.

1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.3.1 Grundsatz

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

1.3.2 Ertragserfassung

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

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

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

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

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

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

1.3.3 Währungsumrechnung

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

1.3.4 Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der lnputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

1.3.5 Immaterielle Vermögenswerte

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

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

1.3.6 Sachanlagen

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

1.3.7 Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

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

1.3.8 Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Derivate bestehen derzeit nicht. Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht. Die in der Bilanz der Gesellschaft erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung sind im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte, finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder Insolvenz sowie bereits notwendige Zugeständnisse.

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

1.3.9 Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

1.3.10 Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Im Geschäftsjahr 2014 wurden aktive latente Steuern angesetzt.

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

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

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

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

1.3.11 Liquide Mittel

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

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

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

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit im Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

1.3.13 Eigenkapitalabgrenzung

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

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

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

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

1.3.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

1.3.15 Sonstige Rückstellungen

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

1.3.16 Leasing

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

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

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

Beim Finanzierungsleasing als Leasingnehmer wird der Leasinggegenstand als Renditeimmobilie bzw. als Sachanlagevermögen und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft ausgewiesen. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur erfolgsneutralen Reduzierung der Verbindlichkeit führt.

1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

1.4.1 Ermessensentscheidungen

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

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

1.4.2 Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 4.460 (Vorjahr: TEUR 3.790,0).
- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beträgt zum Stichtag TEUR 46,3 (Vorjahr: TEUR 90,3) und betrifft sowie Forderungen gegenüber Mietern.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 82,9 (Vorjahr: TEUR 32,0).

2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. In 2014 betrugen die Umsätze TEUR 601,5 (Vorjahr: TEUR 612,0). Auf den größten Kunden entfielen in 2014 Umsatzerlöse von TEUR 100,9 (Vorjahr: TEUR 100,9).

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Bewertungsgewinne von Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von TEUR 273,7 (Vorjahr Bewertungsverlust: TEUR -426,7) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	**Gewerbeimmobilien**	
In TEUR	**2014**	**2013**
Stand per 01.01	**3.790,0**	**3.960,0**
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	396,3	256,7
Markwertveränderung	273,7	-426,7
Stand per 31.12	**4.460,0**	**3.790,0**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 4.460,0 (Vorjahr: TEUR 3.790,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften		
In TEUR	**2014**	**2013**
Mieterlöse	601,5	612,0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-303,4	-370,0
Gesamt	**298,1**	**242,0**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschatten erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Segment/Region	**Schwedt**	
	2014	**2013**
Marktwert (in TEUR)	4.460,0	3.790,0
Jahresrohertrag (in TEUR)	647,2	550
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags	32,2	37,9
Bewertungsparameter (durchschnittlich)		
Liegenschaftszins (in %)	6,5	6,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	15	15

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 310,0, bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 330,0. Entsprechende Auswirkungen ergeben

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

3.2. Tatsächliche und latente Ertragssteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern in TEUR	2014		2013		Veränderung
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	28,1	0,0	0,0	0,0	28,1
Renditeliegenschaften	0,0	409,2	0,0	305,8	103,4
Finanzinstrumente	0,0	3,8	0,0	0,2	3,6
Summe	28,1	413,0	0,0	306,0	78,9
Saldierung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgewiesene latente Steuer lt. Bilanz	28,1	413,0	0,0	306,0	78,9
Veränderung 2014:					78,9
Davon erfolgsneutral					0,0
Davon erfolgwirksam					78,9

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

Ertragsteuern in TEUR	2014	2013
Tatsächliche Steuern	-36,3	-9,6
Latente Steuern	78,9	-96,6
Gesamt	**42,6**	**-106,2**

In Höhe von TEUR 78,9 (Vorjahr: TEUR 96,6) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 28,1 (Vorjahr: TEUR 0,0).

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	2014	2013
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	251,1	-349,6
Erwartetes Steuerergebnis (28,075%)	70,5	-98,2
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-76,9	119,8
Nicht-abziehbare Aufwendungen	0,0	0,9
Effekt aus Gewerbesteuerfreistellung	0,0	-2,8
Abweichender Steueraufwand aus Vorjahren	-36,3	-14,1
Übrige	6,4	-15,2
Tatsächliches Steuerergebnis	-36,3	-9,6

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkelt, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2014	2013
Körperschaftsteuer	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag	0,825%	0,825%
Gewerbesteuer	12,250%	12,250%
Gesamt	**28,075%**	**28,075%**

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt -14,5% (Vorjahr: - %). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr keine latenten Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von TEUR 60,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) und zur Gewerbesteuer von TEUR 131,8 (Vorjahr: TEUR 0,0) einbezogen.

3.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2014	2013
Forderungen aus Vermietung	12,4	15,7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	17,1
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**12,4**	**32,8**

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

Einzelwertberichtigung in TEUR	2014	2013
Stand per 01. Januar	**57,4**	**17,9**
Verbrauch	-	-
Auflösung	-23,5	-
Zugänge	-	39,5
Stand per 31. Dezember	**33,9**	**57,4**

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 23,5 ergebniswirksam aufgelöst (Vorjahr Zugang: TEUR 39,5). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

3.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	2014	2013
Kurzfristige Darlehen an Dritte	0,0	67,0
Treuhandkonten	55,7	52,1
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	36,6	31,4
Übrige	0,0	4,2
Gesamt	**92,3**	**154,7**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen (TEUR 808,4) auf Renditeimmobilien.

3.5. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung nicht von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln.

3.6. Eigenkapital

3.6.1 Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das voll eingezahlte Grundkapital der Deutsche Konsum beträgt zum 31. Dezember 2014 TEUR 53,4 (Vorjahr Stammkapital: TEUR 25,0) und ist eingeteilt in 53.400 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Bis zum 17. November 2014 wurde die Gesellschaft unter der Firma Stafford Grundbesitz GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 25,0 geführt.

Mit notariell beurkundetem Beschluss der Gesellschafterversammlung der Stafford Grundbesitz GmbH vom 18. Juni 2014 erfolgte eine Kapitalerhöhung um TEUR 5,5 auf TEUR 30,5. Die neugeschaffenen Anteile wurden zu je gleichen Teilen von den Herren Mark Evans und Cato Stonex übernommen. Anstelle einer Einzahlung in das Stammkapital wurden die bestehenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von jeweils TEUR 300,0 an die Gesellschaft abgetreten. Der die Anrechnung auf das Stammkapital übersteigende Anteil der Darlehen in Höhe von je TEUR 297,3 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Mit notarieller Beurkundung vom 18. November 2014 beschloss die Gesellschafterversammlung der Stafford Grundbesitz GmbH eine weitere Kapitalerhöhung um TEUR 22,9 auf TEUR 54,3. Die neugeschaffenen Anteile wurden durch die EAA Grundbesitz GmbH (EAA) übernommen. Gleichzeitig wurde eine Zuführung zur Kapitalrücklage durch die EAA in Höhe von TEUR 2.977,1 beschlossen. Von dieser Zuführung waren zum 31. Dezember 2014 TEUR 600,0 eingezahlt. Die Gesellschaft steht zum 31.12.2014 im Mehrheitsbesitz der EAA Grundbesitz GmbH (EAA).

Unter dem gleichen Datum wurde durch die Gesellschafterversammlung der Stafford Grundbesitz GmbH die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in die Deutsche Konsum Grundbesitz AG beschlossen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2014/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 18. November 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage um bis zu einem Betrage von EUR 26.700,00 zu erhöhen.

Die Hauptversammlung hat ebenfalls am 18. November 2014 zwei Wandelteilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 37 Mio. beschlossen.

Bedingtes Kapital 2014/I

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung am 18. November 2014 wurde beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 26.700,00 zu erhöhen. Am 13. März 2015 hat der Vorstand die Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung genehmigten Kapitals beschlossen, und zwar von EUR 53.400,00 um bis zu EUR 26.700,00 auf bis zu EUR 80.100,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstands am 15. März 2015 gebilligt. Am 12. Mai 2015 wurde die Kapitalerhöhung durch Ausnutzung genehmigten Kapitals in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen, welches zu einem neuen Grundkapital von EUR 80.100,00 führte.

3.6.2 Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklage in TEUR	2014	2013
Andere Gewinnrücklagen	-	-
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7
Gesamt	**855,7**	**855,7**

3.6.3 Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

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

3.7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1 % und 2 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

3.8. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen von Gesellschaftern und nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur für ausstehende Beträge Zinsen an. Die im Vorjahr bestehende durchgereichte Bankfinanzierung wurde im Berichtsjahr durch ein Bankdarlehen vorzeitig abgelöst. Hierdurch entstanden Vorfälligkeitsentgelte in Höhe von TEUR 147,0.

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 1,8 (Vorjahr: TEUR 994,3). Die Gesellschafterdarlehen wurden im Berichtsjahr in Eigenkapital umgewandelt sowie zurückgeführt.

3.9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.1.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
Archivierung	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	32,0	-	-	22,0	54,0
Ausstehende Rechnungen	0,0	0,0	0,0	26,9	26,9
Gesamt	**32,0**	**-**	**-**	**50,9**	**82,9**

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

3.10. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2014	2013
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	17,4	14,1
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**17,4**	**14,1**

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

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

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

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	2014	2013
Instandhaltungsaufwendungen	53,5	108,6
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	249,9	261,4
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	**303,4**	**370,0**

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Verwaltungsaufwendungen sowie nicht umlegbare Betriebskosten.

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

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 23,5 (im Vorjahr TEUR 0,0) enthalten im Berichtsjahr ausschließlich den Betrag aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

4.3. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

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

4.4. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2014	2013
Wertminderungen auf Mietforderungen	0,0	39,5
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	**0,0**	**39,5**

4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2014	2013
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	76,6	45,6
Reisekosten	0,0	0,0
Beiträge	0,4	0,2
Übrige	2,2	3,3
Gesamt	**79,2**	**49,1**

4.6. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	2014	2013
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Übrige Zinserrtäge	3,7	2,1
Nicht-zahlungswirksame Erträge	0,0	0,0
Zinserträge	**3,7**	**2,1**
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Übrige Zinsaufwendungen	-110,2	-78,4
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen	-11,5	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	-147,0	0,0
Zinsaufwendungen	**-268,7**	**-78,4**
Gesamt	**-265,0**	**-76,3**

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 3,7 (Vorjahr: TEUR 2,1) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 268,7 (Vorjahr: TEUR 78,4).

4.7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen Nachzahlungen für Vorjahre.

4.8. Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis in TEUR	2014	2013
Ergebnis		
Ergebnis	205,5	-243,5
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	0,0	0,0
Ergebnis (verwässert)	205,5	-243,5
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	53.400	-
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	-	-
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	53.400	-
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	3,85	-
verwässert	3,85	**-**

5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Es wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten.

6. Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1. Risiken durch Finanzinstrumente

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

6.2. Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass unter der Unternehmensfortführungsprämisse operiert werden kann. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Eigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt die Gesellschaft üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft die Kapitalstruktur der Gesellschaft. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value"-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen, soweit vereinbart.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	2014	2013
Eigenkapital	2.571,6	1.139,6
Bilanzsumme	5.520,3	3.982,5
Eigenkapitalquote in %	46,6	28,6

6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Soweit lnputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierachie	2014	2013
Renditeliegenschaften	Stufe 3	4.460,0	3.790,0
Summe Aktiva		**4.460,0**	**3.790,0**

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

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

31.12.2014	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs-hierachie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12,4	12,4	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	55,7	55,7	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	108,2	108,2	Stufe 2
Summe Aktiva		**176,3**	**176,3**	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AmC	2.431,3	2.431,3	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	3,9	3,9	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	17,4	17,4	Stufe 2
Summe Passiva		**2.452,6**	**2.452,6**	

31.12.2013	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs-hierachie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	32,8	32,8	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	119,1	119,1	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	5,0	5,0	Stufe 2
Summe Aktiva		**156,9**	**156,9**	
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	2.453,1	2.453,1	Stufe 2
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	1,6	1,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	14,1	14,1	Stufe 2
Summe Passiva		**2.468,8**	**2.468,8**	

Beteiligungen werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

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

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

eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses. Das im Berichtsjahr enthaltene Darlehen wurde zum Jahresende abgeschlossen.

6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

31.12.2014	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Beteiligungen	Afs – At cost	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen	LaR	3,7	23,5	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-268,7	0,0	0,0

31.12.2013	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Beteiligungen	Afs – At cost	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen	LaR	2,1	-39,5	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	AmC	-78,4	0,0	0,0

6.5. Ziele des Finanzrisikomanagements

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

6.5.1 Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist die Gesellschaft dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cashflow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken darf die Gesellschaft in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente abschließen, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps in Frage, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat derzeit keine Zinssicherungsinstrumente abgeschossen. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Darüber hinaus werden rechtzeitig Gespräche mit den finanzierenden Partnern geführt um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden.

Es bestehen derzeit keine Darlehen mit einem variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich jedoch weder in der Bilanz, noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Dieses Risiko gewinnt jedoch im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit Bedeutung. Die Darlehen der Gesellschaft ggü. Anderen Kreditgebern sind jederzeit ohne zusätzliche Gebühren rückzahlbar und werden spätestens in Höhe des ausstehenden Betrags am Ende der Laufzeit fällig. Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 22,2 niedriger und um TEUR 21,2 höher gewesen.

6.5.2 Ausfallrisikomanagement

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber verschiedenen Kunden. Regelmäßige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen untersucht.

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

6.5.3 Liquiditätsrisiko

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

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

Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten, basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann oder die Rückzahlung wirtschaftlich vorgesehen ist.

Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ..	216,0	836,0	1.394,0	2.446,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .	3,9	0,0	0,0	3,9
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17,4	0,0	0,0	17,4

Restlaufzeit zum 31.12.2013 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ..	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .	2.453,1	0,0	0,0	2.453,1
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,6	0,0	0,0	1,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14,1	0,0	0,0	14,1

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 114,5 (Vorjahr: rund TEUR 110,3), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 417,8 (Vorjahr: rund TEUR 0,0) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 269,9 (Vorjahr: rund TEUR 0,0).

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

Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..	12,4	0,0	0,0	12,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	55,7	0,0	0,0	55,7
Liquide Mittel	108,2	0,0	0,0	108,2

Restlaufzeit zum 31.12.2013 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ..	32,8	0,0	0,0	32,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	119,1	0,0	0,0	119,1
Liquide Mittel	5,0	0,0	0,0	5,0

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 1.548,2 (Vorjahr: rund TEUR 553,7). Daneben bestehen zwei in der Höhe nicht begrenzte zur Verfügung gestellte Liquiditätslinien von verbundenen Unternehmen, die gegenseitig abgeschlossen wurden und aus denen die Gesellschaft ebenso in Anspruch genommen werden kann. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

6.5.4 Finanzierungsrisiko

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

Es bestehen keine Kreditverträge bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung vereinbarter Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurden alle Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

6.5.5 Sicherheiten

Dritte halten für die Gesellschaft über Treuhandkonten Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Bürgschaften und Sparguthaben) von Mietern, welche nicht ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers verkauft oder als Sicherheit weitergereicht werden darf.

7. Sonstige Angaben

7.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen Verwalterverträge aus denen eine finanzielle Verpflichtung von TEUR 6,0 mit einer Restlaufzeit von einem Jahr resultiert.

7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

7.3. Leasingverhältnisse

7.3.1 Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasingnehmer

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 2.656,9 (Vorjahr: TEUR 2.309,1). Hiervon sind TEUR 630,7 (Vorjahr: TEUR 528,6) innerhalb eines Jahres, TEUR 1.536,5 (Vorjahr: TEUR 1.560,8) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 489,6 (Vorjahr: TEUR 219,7) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu acht Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu.

7.4. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen

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

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

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

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

In TEUR	2014	2013
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern		
Mutterunternehmen	0,5	-
Weitere Gesellschafter.....	1,3	994,3
Sonstige nahestehende Unternehmen.....	-	44,0
Sonstige nahestehende Personen	2,1	1.414,8

Seit dem Geschäftsjahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen und steht im Mehrheitsbesitz der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH). Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal werden von der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH) im Geschäftsjahr keine Beträge in Rechnung gestellt.

Kredite und Vorschüsse

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

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

7.5. Mitarbeiter/Personalstand

Bei der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2014 keine Mitarbeiter angestellt.

7.6. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2014 waren ab dem 18. November 2014:

- Herr Hans-Ulrich Sutter, Aufsichtsratsvorsitzender
  - COLONIA REAL ESTATE AG
- Herr Achim Betz, stellv. Vorsitzender
- Herr Dr. Christian Schlüter

Die Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr betrug TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) ohne Umsatzsteuer.

7.7. Vorstand

Der Vorstand und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2014 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien
  - TAG Immobilien AG, Hamburg

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.8. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 13,2 (Vorjahr: TEUR 27,1) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen.

7.9. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 31.12.2014 zu berücksichtigen sind:

Im Jahr 2015 wurden

- 15 Liegenschaften (Kaufpreis insgesamt TEUR 55.793,7) erworben.
- zwei Unternehmensanleihen (Wandelschuldverschreibung) in Höhe von insgesamt TEUR 37.000,0 begeben.
- auf die Deutsche Konsum Grundbesitz AG die Resolution Luxville S.à.r.l verschmolzen.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

Broderstorf, den 29. September 2015

Rolf Elgeti

Lagebericht

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG (ehemals Stafford Grundbesitz GmbH; Umwandlungsbeschluss vom 18. November 2014) ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Geschäftsimmobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung von Geschäftsbeständen.

In der Zukunft ist von der Gesellschaft geplant, zusätzlich wesentliches Immobilienvermögen zu erwerben. Des Weiteren ist geplant den Wert der Immobilien durch werthinzufügende Maßnahmen zu erhöhen. Strategisch plant die Gesellschaft insbesondere in Regionalzentren in mittelgroßen Städten in ganz Deutschland zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Großstädten und Metropolbereichen. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber städtischen Lagen, was zu höheren Anfangsrenditen beiträgt. Durch diese stabilen und wenig schwankenden Einnahmen kann nach Auffassung der Gesellschaft eine hohe Planungssicherheit erreicht werden.

Die Unternehmensleitung hat viele Jahre Erfahrung im Ankauf von Grundbesitz und der Verwaltung von Immobilienportfolios. Aufbauend auf diesem Wissen kann die Gesellschaft, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt erkennen, erwerben und letztlich entwickeln.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes, kann die Gesellschaft Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören.

Durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen können Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert getroffen werden. Hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

1.2. Struktur und Steuerungssystem

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

1.3. Forschung und Entwicklung

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat im Geschäftsjahr 2014 weiter Fahrt aufgenommen. Im Jahresdurchschnitt 2014 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 1,5% nach 0,4% im Vorjahr. Das Zinsniveau im Euroraum verringerte sich im Lauf des Geschäftsjahrs 2014 weiter und erreichte einen neuen historischen Tiefstand. Am 10. September 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 20 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungs-

satz 0,05% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die steigende Konsumneigung der Verbraucher hat im Geschäftsjahr 2014 den Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt beflügelt. Es wurden Flächen im Umfang von insgesamt rund 582.000 m² vermittelt. Das waren 20% mehr als im Jahr 2013 (492.000 m²). Die Zahl der Abschlüsse lag mit 990 fast gleichauf mit dem Vorjahr (1.015). Ursächlich für diesen Anstieg ist die stark gestiegene Nachfrage nach Großflächen ab 1.000 m², auf die rund zwei Drittel des Flächenumsatzes entfielen.

Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der mit 40% den höchsten Anteil am Flächenzuwachs auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie war zum vierten Mal in Folge der Sektor Gastronomie und Food mit rund 18%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 9% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten stiegen im Jahresschnitt um 1,9% nach 1,6% im Vorjahr.

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet im Jahr 2014 einen weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens, und zwar um 30% auf annähernd 40 Mrd. EUR (Vorjahr: 30,7 Mrd. EUR). Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 22% nach 26% im Vorjahr.

2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Das positive Jahresergebnis 2014 war geprägt durch den ergebniswirksamen Effekt aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft von +273,8 TEUR. Diesem standen steuerliche Effekte im Zusammenhang mit latenten Steuern von -78,9 TEUR gegenüber. Aus der Marktbewertung der Immobilie zum Bilanzstichtag resultiert eine Veränderung des Buchwerts von +670,0 TEUR bzw. 17,7% gegenüber dem Vorjahreswert. Insgesamt ergab sich ein Jahresüberschuss von 205,5 TEUR.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um 10,5 TEUR, was im Wesentlichen auf unterjährige Mieterwechsel zurückzuführen ist.

Während des Geschäftsjahres 2014 hat sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG in erster Linie auf die Umsetzung seiner Unternehmensstrategie fokussiert. Die Modernisierungsarbeiten an der Immobilie umfassten 396,2 TEUR. Am 18. Juni 2014 fand eine Sachkapitalerhöhung statt. Das Stammkapital der Gesellschaft wurde um 5.514 EUR auf 30.514 EUR erhöht. Zwei Gesellschafter traten in diesem Wege ihre Gesellschafterdarlehen von insgesamt 600.000 EUR an die Gesellschaft ab. Im Oktober 2014 wurde die Finanzierung der Renditeliegenschaft in Schwedt umstrukturiert und ein langfristiges Bankdarlehen aufgenommen. Am 18. November 2014 wurden ein Barkapitalerhöhung sowie der Formwechsel in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Des Weiteren wurde auf dieser Gesellschafterversammlung beschlossen, zwei Tranchen von Wandelschuldverschreibungen auszugeben. Zum Ende des Berichtsjahres wurde der Kaufvertrag über eine Einzelhandelsimmobilie in Bitterfeld abgeschlossen.

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

In TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	601,5	612,0
EBIT	516,1	-273,4
Ergebnis	205,5	-243,5

Der Umsatz verminderte sich im Geschäftsjahr 2014 um -10,5 TEUR (Vorjahr: +20,6 TEUR).

Ursache hierfür waren unterjährige Mieterwechsel. Der Vermietungsstand hat sich zum Ende des Berichtsjahres durch die Aufnahme eines größeren Mieters in der Immobilie Schwedt weiter verbessert.

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel im Berichtsjahr mit 516,1 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 789,5 TEUR deutlich höher aus. Dies entspricht in etwa der Prognose des Vorjahres. Bereinigt um die Neubewertungseffekte der beiden Jahre hat sich das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr um 89,0 TEUR verbessert.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf 205,5 TEUR und resultiert im Wesentlichen aus den schon beschriebenen Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaft. Diese positive Entwicklung bestätigt die Vorjahresprognose.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2014 verminderte sich um 188,7 TEUR auf -265,0 TEUR (Vorjahr: -76,3 TEUR). Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der Vorfälligkeitsentschädigung in der Umstrukturierung der Finanzierung von 147,0 TEUR sowie der Erhöhung der Inanspruchnahme einer Kreditlinie für die Modernisierungsmaßnahmen der Renditeliegenschaft.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Geschäftsjahr auf 251,1 TEUR nach -349,7 TEUR im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 42,6 TEUR (Vorjahr: -106,2 TEUR) ergibt sich das Jahresergebnis von 205,5 TEUR (Vorjahr: -243,5 TEUR).

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

In TEUR	2014	2013
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	300,9	179,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.133,9	-234,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	936,1	55,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	103,1	0,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5,1	4,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	108,2	5,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf 300,9 TEUR (Vorjahr: 179,9). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit dem Vermietungstand, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei -1.133,9 TEUR (Vorjahr: - 234,6 TEUR). Hierbei spiegeln sich insbesondere die geleistete Anzahlung auf den Erwerb der Immobilie in Bitterfeld (808,4 TEUR) sowie die Modernisierungsmaßnahmen an der Renditeliegenschaft Schwedt wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr 936,1 TEUR (Vorjahr: 55,4 TEUR). Wesentlich waren im Berichtsjahr die Inanspruchnahme des Bankdarlehens aus der Umfinanzierung der Renditeliegenschaft Schwedt (+2.500,0 TEUR) und die Einzahlungen in die Kapitalrücklage (+600,0 TEUR), denen Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an finanziellen Verbindlichkeiten (-2.465,3 TEUR) gegenüberstanden.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) verminderte sich von 71,4% im Vorjahr auf 53,5% im Berichtsjahr. Ursache hierfür waren die Bareinzahlungen und Sacheinlagen in die Kapitalrücklage im Rahmen der Kapitalerhöhung. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 0,1% im Vorjahr auf 2,0% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) stiegt auf 34,2% (Vorjahr: 0,2%). Hintergrund war die Umfinanzierung bei der Renditeliegenschaft Schwedt. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Im Berichtsjahr erfolgte eine Umfinanzierung durch die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute sowie durch Einlage von Gesellschafterdarlehen. In 2015 werden zwei Wandelschuldverschreibungen zur Finanzierung des Immobilienankaufs ausgegeben.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von 1.139,4 TEUR im Vorjahr auf 2.567,8 TEUR zum 31.12.2014. Die Erhöhung resultiert aus der Kapitalerhöhung. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 46,5% (Vorjahr: 28,6%).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 1.537,8 TEUR auf 5.520,3 TEUR (Vorjahr 3.982,5 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme der in den Finanzinvestition gehaltenen Immobilie um +670,0 TEUR sowie den geleisteten Anzahlungen auf die Immobilie Bitterfeld +808,4 TEUR, denen die Erhöhung des Eigenkapitals gegenübersteht.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhen sich zum 31.12.2014 um 1.506,4 TEUR auf 5.296,4 TEUR (Vorjahr: 3.790,0 TEUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhen sich um 31,4 TEUR auf 223,9 TEUR (Vorjahr: 192,5 TEUR). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um 103,1 TEUR, denen die Abnahme der kurzfristigen ausgegebenen Darlehen 67,0 TEUR gegenüberstehen.

Die langfristigen Schulden erhöhen sich um 2.327,8 TEUR auf 2.636,1 (Vorjahr: 308,3 TEUR). Dies beinhaltet insbesondere Aufnahme des Bankdarlehens aus der Umfinanzierung der Renditeliegenschaft Schwedt.

Die kurzfristigen Schulden vermindern sich um -2.218,5 TEUR auf 316,3 TEUR (Vorjahr: 2.534,8 TEUR). Dies beinhaltet im Wesentlichen die Ablösung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern aufgrund der Umfinanzierung sowie die Einlage von zwei Gesellschafterdarlehen im Rahmen der Kapitalerhöhung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das positive Jahresergebnis war durch die Neubewertung der Renditeliegenschaft sowie die Kosten der Umstrukturierung der Finanzierung geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Verbesserung des Vermietungsbestandes in Folge der Modernisierungsarbeiten sowie der Umfinanzierung geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Im Jahr 2015 wurden 15 Liegenschaften (Kaufpreis insgesamt TEUR 55.793,7) erworben und die zwei Unternehmensanleihen (Wandelschuldverschreibung) in Höhe von insgesamt 37,0 Mio. EUR begeben. Das Geschäftsjahr schließt erstmalig abweichend vom Kalenderjahr zum 30.09.2015. Es wurden in 2015 zwei Kapitalerhöhungen durch die Ausgabe neuer Anteile durchgeführt, so dass die Kapitalrücklage auf 28,0 Mio. EUR steigt. Hieraus soll eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchgeführt werden anschließend die Börsenzulassung beantragt werden. Des Weiteren wurde die Resolution Luxville S.à.r.l auf die Gesellschaft verschmolzen.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch die Geschäftsführung der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung der Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung.

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

a) Festlegung der Vorgaben: Die Geschäftsführung 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: Die Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

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

Darstellung der Einzelrisiken

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2013 auch während des Geschäftsjahrs 2014 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

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

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

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

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

c) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die Deutsche Konsum Grundbesitz AG erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

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

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

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

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

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

f) Rechtliche Risiken

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

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

b) Branchenrisiken

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert, insbesondere durch die Kapitalerhöhungen durch Bareinlage und Einlage der Gesellschafterdarlehen. Die Umstrukturierung der Finanzierung der Renditeliegenschaft Schwedt trägt ebenfalls zur Verbesserung bei. Die geplante und schon begonnene Immobilienakquisition hängt maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt oder Bankkrediten ab. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die geplanten Kapitalmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum Grundbesitz AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2015 und im Geschäftsjahr 2016 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Deutsche Konsum Grundbesitz AG künftig die Akquisition verstärkt.

Durch die Akquisition hauptsächlich bereits vermieteter Immobilien geht die Geschäftsführung für 2015 von einem positiven Ergebnis aus. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Die Verbesserung der Ertragsentwicklung des Unternehmens und die Nutzung von Wachstumspotenzialen stehen auch in den beiden kommenden Geschäftsjahren im Fokus der Geschäftsführung. Die Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Es ist geplant das Ertragspotenzial der einiger in 2015 akquirierten Immobilien zu erhöhen. Hierfür sind Maßnahmen, wie der weitere Umbau der Immobilien für neue Mieter, geplant. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter gestärkt werden. Hierfür wurden in 2015 Kapitalerhöhungen durch Bareinzahlungen durchgeführt.

Ausgehend von der guten Vermietungssituation im Objekt geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich das Vermietungsergebnis nachhaltig stabil entwickeln wird.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Deutsche Konsum Grundbesitz AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

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

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Broderstorf,
Rolf Elgeti
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum Grundbesitz AG,
Broderstorf

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 29. September 2015

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaf

Prof. Dr. Hillebrand	ppa. Fechner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.]

EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER STAFFORD GRUNDBESITZ GMBH
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Angaben in TEUR	Notes	31.12.2013	31.12.2012
Gesamt Umsatzerlöse		**612,0**	**591,4**
Umsatzerlöse aus Vermietung	(4.1)	612,0	591,4
Aufwendungen aus Vermietung	(4.1)	-370,0	-417,6
Mietergebnis		**242,0**	**173,7**
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		**0,0**	**0,0**
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		**0,0**	**0,0**
Dienstleistungsumsätze		0,0	0,0
Aufwendungen aus Dienstleistungen		0,0	0,0
Dienstleistungsergebnis		**0,0**	**0,0**
Sonstige betriebliche Erträge		0,0	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(4.2)	-426,7	169,1
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(4.2)	0,0	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		**-426,7**	**169,1**
Rohergebnis		**-184,7**	**342,9**
Personalaufwand		0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(4.3)	-39,5	-15,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.4)	-49,1	-12,5
EBIT		**-273,4**	**314,7**
Beteiligungsergebnis		0,0	0,0
Ergebnis aus TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,0	0,0
Verlust aus Ergebnisübernahme		0,0	0,0
Zinsertrag	(4.5)	2,1	0,0
Zinsaufwand	(4.5)	-78,4	-69,6

EBT		**-349,7**	**245,1**
Ertragssteuern	(3.2)	106,2	-90,7
Sonstige Steuern		0,0	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		**-243,5**	**154,4**
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche		0,0	0,0
Jahresergebnis		**-243,5**	**154,4**
Gesamtergebnisrechnung			
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		**-243,5**	**154,4**
nicht zu reklassifizierende Posten		**0,0**	**0,0**
Neubewertungen gemäß IAS 16, IAS 38		0,0	0,0
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 19 Pensionen		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		**0,0**	**0,0**
Gesamtergebnis			
zu reklassifizierende Posten		**0,0**	**0,0**
Währungsdifferenzen gemäß IAS 21		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Nettoveränderung des FV		0,0	0,0
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in die GuV		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 – wirksamer Teil der FV Änderung		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 – Umgliederung in GuV		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		**0,0**	**0,0**
Summe sonstiges Ergebnis		**0,0**	**0,0**
Gesamtergebnis		**-243,5**	**154,4**

Bilanz

zum 31. Dezember 2013

Aktiva	**Notes**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**01.01.2012**
Angaben in TEUR				
Langfristige Vermögenswerte		**3.790,0**	**3.960,0**	**3.400,0**
Renditeliegenschaften	(3.1)	3.790,0	3.960,0	3.400,0
Immaterielle Vermögenswerte		0,0	0,0	0,0
Sachanlagen		0,0	0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte		0,0	0,0	0,0
Aktive Latente Steuern	(3.2)	0,0	0,0	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte		**192,5**	**199,3**	**374,6**
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten		0,0	0,0	0,0
Andere Vorräte		0,0	0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.3)	32,8	32,2	54,3
Ertragssteuererstattungsansprüche	(3.2)	0,0	2,9	2,9
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(3.1)	154,7	159,7	314,0
Liquide Mittel	(3.5)	5,1	4,4	3,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		**0,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME AKTIVA		**3.982,5**	**4.159,3**	**3.774,6**

Passiva **Angaben in TEUR**	**Notes**	**31.12.2013**	**31.12.2012**	**01.01.2012**
Summe Eigenkapital	(3.6)	**1.139,4**	**1.382,9**	**1.228,5**
Gezeichnetes Kapital	(3.6)	25,0	25,0	25,0
Kapitalrücklage	(3.6)	0,0	0,0	0,0
Andere Rücklage	(3.6)	855,7	855,7	855,7
OCI (Other Comprehensive Income)	(3.6)	0,0	0,0	0,0
Bilanzgewinn	(3.6)	258,8	502,3	347,8
Langfristige Verbindlichkeiten		**308,3**	**405,0**	**334,9**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.7)	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.8)	0,0	0,0	0,0
Rückstellungen für Pensionen		0,0	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	(3.9)	0,0	0,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		2,3	2,4	0,9
Passive Latente Steuern	(3.2)	306,0	402,6	334,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**2.534,8**	**2.371,4**	**2.211,2**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.7)	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(3.8)	2.453,1	2.319,3	2.102,7
Sonstige Rückstellungen	(3.9)	32,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1,6	1,6	3,5
Ertragssteuerschulden	(3.2)	34,0	36,7	96,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.10)	14,1	13,8	8,8
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung geh. Vermögenswerten		**0,0**	**0,0**	**0,0**
SUMME PASSIVA		**3.982,5**	**4.159,3**	**3.774,6**

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	Angaben in TEUR	**Anhang**	**2013**	**2012**
	Jahresergebnis		-243,5	154,4
+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	(4.5)	76,3	69,6
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,0	0,0
+	Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(4.3)	39,5	15,7
-/+	Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	(4.2)	426,7	-169,1
-/+	Gewinn/Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
-/+	Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	0,0
+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(3.9)	32,0	0,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	(3.2)	-9,6	22,0
+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(3.2)	-96,6	68,6
+	Erhaltene Ertragssteuern		14,1	0,0
-	Gezahlte Ertragssteuern		-4,4	-81,5
-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.3., 3.4)	-54,9	24,8
+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.10)	0,3	4,5
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,0	0,0
	Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**179,9**	**109,0**
+	Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(3.1)	-256,7	-390,9
+	Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,0	0,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen	(3.4)	20,0	136,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0,0	0,0

+	Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen		2,1	0,0
+	Erhaltene Dividenden		0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			**-234,6**	**-254,9**
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen		0,0	0,0
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,0	0,0
-	Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen		0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(3.7, 3.8)	284,4	282,0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(3.7, 3.8)	-169,1	-69,1
-	Gezahlte Zinsen		-59,9	-65,8
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			**55,4**	**147,0**
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel			0,6	1,2
Liquide Mittel am Anfang der Periode		(3.5)	4,4	3,2
Liquide Mittel am Ende der Periode		(3.5)	**5,1**	**4,4**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	Stamm-kapital/ Gezeich-netes Kapital	Kapital-rücklage	Andere Rück-lagen	OCI	Bilanz-gewinn	Zwischen-summe	Nicht beherr-schende Anteile	Summe Eigen-kapital
Stand 01. Januar 2012.....		25,0	0,0	0,0	0,0	347,8	372,8	0,0	372,8
IFRS Erstanwendungseffekt.....	(1.2)	0,0	0,0	855,7	0,0	0,0	855,7	0,0	855,7
Stand 01. Januar 2012.....		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**347,8**	**1.228,5**	**0,0**	**1.228,5**
Periodenergebnis	(4.)	0,0	0,0	0,0	0,0	154,4	154,4	0,0	154,4
Sonstiges Ergebnis ..... s		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**502,3**	**1.382,9**	**0,0**	**1.382,9**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachkapitaleinlage.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2012	(3.6)	**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**502,3**	**1.382,9**	**0,0**	**1.382,9**
Stand 01. Januar 2013.....		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**502,3**	**1.382,9**	**0,0**	**1.382,9**
Periodenergebnis	(4.)	0,0	0,0	0,0	0,0	-243,5	-243,5	0,0	-243,5
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachkapitaleinlage.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2013		**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**258,8**	**1.139,4**	**0,0**	**1.139,4**

Anhang

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Stafford Grundbesitz GmbH, Broderstorf, (im Folgenden auch kurz "Stafford" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2013 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet und analog angewandt. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von Grundstücken; ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch den Vorstand am 29. September 2015 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben. Der Einzelabschluss wurde freiwillig erstellt um in einen Prospekt einbezogen zu werden.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 nicht vorgenommen.

1.2. Erstmalige Anwendung der IFRS

Die Gesellschaft stellt erstmalig zum 31. Dezember 2013 einen Einzelabschluss nach den Regelungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, auf. Die Überleitung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS wurde nach den Vorschriften des IFRS 1 vorgenommen. Demnach wurde zum Übergangszeitpunkt 1. Januar 2012 eine Eröffnungsbilanz unter Beachtung des IFRS 1 aufgestellt.

Gemäß IFRS 1.13 wurden nachfolgende Befreiungen in Anspruch genommen:

Sämtliche Immobilien des Anlagevermögens (IAS 16/IAS 40/IFRS 5) werden zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu ihrem beizulegenden Zeitwert, als Ersatz für Anschaffungs- oder Herstellungskosten, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt für Sachanlagen gemäß IAS 16 und immaterielle Vermögenswerte gemäß IAS 38 zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert. Nähere Erläuterungen werden in den Notesangaben zu den als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücken und Gebäuden sowie zu den Sachanlagen gemacht.

Die sich aus der erstmaligen Anwendung von IFRS ergebenden Unterschiedsbeträge der Vermögenswerte und Verpflichtungen gegenüber HGB wurden im Eigenkapital in die Position „Erstanwendungsrücklage“ innerhalb der anderen Rücklagen eingestellt.

Die Möglichkeit der Einstufung von früher angesetzten Finanzinstrumenten als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet oder als zur Veräußerung verfügbar gemäß IFRS 1.29 wurde nicht in Anspruch genommen.

Nachfolgend wird gemäß IFRS 1.23 die Überleitung des Eigenkapitals zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS (1. Januar 2012) und zum Zeitpunkt 31. Dezember 2012 dargestellt.

Überleitung des Eigenkapitals zum 1. Januar 2012

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Eigenkapital zum 31.12.2011/ 01.01.2012 nach HGB	**25,0**	**0,0**	**0,0**	**-**	**347,8**	**0,0**	**372,8**
Erstanwendungseffekte							
Fair Value Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücken und Gebäuden	-	-	1.189,6	-	-	-	
Erstanwendungseffekte vor Steuern	***-***	***-***	***1.189,6***	***-***	***-***	***-***	***1.189,6***
Latente Steuern	-	-	-333,9		-	-	-333,9
Erstanwendungseffekte	***-***	***-***	***855,7***				
Eigenkapital zum 01.01.2012 nach IFRS	**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**347,8**	**0,0**	**1.228,5**

Überleitung des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2012

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Eigenkapital zum 31.12.2012 nach HGB	**25,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**326,4**	**0,0**	**351,4**
Überleitungseffekte							
Fair Value Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücken und Gebäuden	-	-	1.189,6	-	244,0	-	
Anpassung Finanzinstrumente Effektivverzinsung					0,4		**0,4**
Überleitungseffekte vor Steuern	***-***	***-***	***1.189,6***	***-***	***244,0***	***-***	***1.433,6***
Latente Steuern	-	-	-333,9		-68,6	-	-402,5
Überleitungseffekte	***-***	***-***	***855,7***				
Eigenkapital zum 31.12.2012 nach IFRS	**25,0**	**0,0**	**855,7**	**0,0**	**502,2**	**0,0**	**1.382,9**

Die Überleitung des Gesamtergebnisses von HGB nach IFRS für das Geschäftsjahr 2012 stellt sich wie folgt dar:

	in TEUR
Jahresergebnis nach HGB zum 31.12.2012	**-21,5**
Veränderungen nach IFRS	
Effekte aus der Anwendung von IAS 40: Fair Value Bewertung von Renditeliegenschaften	244,0
Anpassung Finanzinstrumente Effektivverzinsung	0,4
Latente Ertragsteuern	-68,6
Jahresergebnis nach IFRS zum 31.12.2012	**154,4**

Die Anpassung Finanzinstrumente Effektivverzinsung in Höhe von EUR TEUR 0,5 reflektieren im Wesentlichen die unterschiedlichen Bewertungsmethoden im Zusammenhang mit IAS 39.

1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1.3.1 Grundsatz

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

1.3.2 Ertragserfassung

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

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

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

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

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

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

1.3.3 Währungsumrechnung

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

1.3.4 Renditeliegenschaften

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

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

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

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

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

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

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der lnputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

1.3.5 Immaterielle Vermögenswerte

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

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

1.3.6 Sachanlagen

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

1.3.7 Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

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

1.3.8 Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Schwebende Geschäfte in Form von Derivaten werden stets als finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in der Bilanz mit dem Fair Value zum Handelstag erfasst. Derivate bestehen derzeit nicht. Kassageschäfte in nicht-derivativen finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Gesellschaft legt die Kategorisierung ihrer finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Verfügungsmacht aus vertraglichen Rechten auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert nicht mehr besteht. Die in der Bilanz der Gesellschaft erfassten kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie langfristigen Forderungen, ausgewiesen als Andere finanzielle Vermögenswerte, werden der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet. Kredite und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Grundlage dieser Betrachtung sind im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte, finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder Insolvenz sowie bereits notwendige Zugeständnisse.

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

1.3.9 Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sowie andere Vorräte

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

1.3.10 Ertragssteuererstattungsansprüche und -schulden sowie latente Steuern

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

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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

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

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

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

1.3.11 Liquide Mittel

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

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

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

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit im Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen.

1.3.13 Eigenkapitalabgrenzung

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

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

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

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

1.3.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

1.3.15 Sonstige Rückstellungen

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

1.3.16 Leasing

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

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

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

Beim Finanzierungsleasing als Leasingnehmer wird der Leasinggegenstand als Renditeimmobilie bzw. als Sachanlagevermögen und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft ausgewiesen. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur erfolgsneutralen Reduzierung der Verbindlichkeit führt.

1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

1.4.1 Ermessensentscheidungen

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

In Bezug auf die durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeliegenschaften, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

1.4.2 Schätzungen

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 3.790,0 (Vorjahr: TEUR 3.960,0).
- Im Rahmen der Überprüfung der finanziellen Vermögenswerte werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres die Buchwerte, mit denen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bilanziert werden, mit den beizulegenden Zeitwerten verglichen. Dabei wird die Angemessenheit der Wertansätze auf Basis der verfügbaren Informationen zu den Darlehensnehmern beurteilt. Bei absehbaren Minderungen der beizulegenden Zeitwerte werden entsprechende Wertminderungen auf die Bilanzansätze vorgenommen. Der Buchwert vor Wertberichtigung der finanziellen Vermögenswerte, ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beträgt zum Stichtag TEUR 90,3 (Vorjahr: TEUR 50,1) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 32,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. In 2013 betrugen die Umsätze TEUR 612,0 (Vorjahr: TEUR 591,4). Auf den größten Kunden entfielen in 2013 Umsatzerlöse von TEUR 100,9 (Vorjahr: TEUR 100,9).

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Bewertungsverluste von Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von TEUR 426,7 (Vorjahr Bewertungsgewinn: TEUR 169,1) erfasst.

Der aus der Umstellung auf die IFRS resultierende Effekt der Neubewertung zum Fair Value betrug TEUR 1.189,6.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften	**Gewerbeimmobilien**	
In TEUR	**2013**	**2012**
Stand per 01.01.	**3.960,0**	**3.400,0**
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	256,7	390,9
Markwertveränderung	-426,7	169,1
Stand per 31.12.	**3.790,0**	**3.960,0**

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 3.790,0 (Vorjahr: TEUR 3.960,0) mit Grundpfandrechten und durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

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

Renditeliegenschaften	**2013**	**2012**
In TEUR		
Mieterlöse	612,0	591,4
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-370,0	-417,6
Gesamt	**242,0**	**173,8**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschatten erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Segment/Region	**Schwedt**	
	2013	**2012**
Marktwert (in TEUR)	3.790,0	3.960,0
Jahresrohertrag (in TEUR)	550	576
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags	37,9	36,2
Bewertungsparameter (durchschnittlich)		
Liegenschaftszins (in %)	6,5	6,5
Restnutzungsdauer (in Jahren)	15	15

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 270,0, bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 280,0. Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

3.2. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern in TEUR	**2013**		**2012**		**Veränderung**
	Aktive	**Passive**	**Aktive**	**Passive**	
Renditeliegenschaften	0,0	305,8	0,0	402,5	-96,7
Finanzinstrumente	0,0	0,2	0,0	0,1	0,1
Summe	0,0	306,0	0,0	402,6	-96,6
Ausgewiesene latente Steuer lt. Bilanz	0,0	306,0	0,0	402,6	-96,6
Veränderung 2013:					-96,6
Davon erfolgsneutral					0,0
Davon erfolgswirksam					-96,6

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

Ertragsteuern in TEUR	**2013**	**2012**
Laufender Steueraufwand	-9,6	22,0
Latente Steuern	-96,6	68,6
Gesamt	**-106,2**	**90,6**

Die Ertragsteuerschulden enthalten im Wesentlichen Aufwendungen zu Ertragsteuern für Vorjahre.

In Höhe von TEUR -96,6 (Vorjahr: TEUR 68,6) resultiert ein latenter Steueraufwand aus der Veränderung temporärer Differenzen. Latente Steuern auf Verlustvorträge liegen nicht vor.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR	**2013**	**2012**
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT nach sonstigen Steuern)	-349,6	245,1
Erwartetes Steuerergebnis (28,075%)	-98,2	68,8
Überleitung durch Steuereffekte auf:		
Neubewertung der Renditeliegenschaften	119,8	-47,5
Nicht-abziehbare Aufwendungen	0,9	12,3
Effekt aus Gewerbesteuerfreistellung	-2,8	-14,7
Abweichender Steueraufwand aus Vorjahren	-14,1	2,5
Übrige	-15,2	3,1
Tatsächliches Steuerergebnis	-9,6	22,0

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkelt, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, so dass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

Theoretischer Steuersatz	2013	2012
Körperschaftsteuer	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag	0,825%	0,825%
Gewerbesteuer	12,250%	12,250%
Gesamt	**28,075%**	**28,075%**

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt - % (Vorjahr 9,0 %). Innerhalb des Eigenkapitals wurden im Geschäftsjahr keine latenten Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	2013	2012
Forderungen aus Vermietung	15,7	6,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17,1	25,4
Gesamt	**32,8**	**32,2**

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

Einzelwertberichtigung in TEUR	2013	2012
Stand per 01. Januar	**17,9**	**2,2**
Zugänge	+39,5	15,7
Stand per 31. Dezember	**57,4**	**17,9**

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Grund mangelnder Bonität der Kunden in Höhe von TEUR 39,5 (Vorjahr: TEUR 15,7) ergebniswirksam erfasst. Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

3.4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	2013	2012
Kurzfristige Darlehen an Dritte	67,0	87,0
Treuhandkonten	52,1	25,9
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	31,4	43,8
Übrige	4,2	3,0
Gesamt	**154,7**	**159,7**

3.5. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben. Insofern unterscheiden sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung nicht von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln.

3.6. Eigenkapital

3.6.1 Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 25,0 (Vorjahr: TEUR 25,0).

3.6.2 Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

Andere Rücklage in TEUR	2013	2012
IFRS Erstanwendungsrücklage	855,7	855,7

3.6.3 Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Der Geschäftsführer schlägt der kommenden ordentlichen Gesellschafterversammlung vor, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen

3.7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 1 % und 2 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden grundsätzlich nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Im Berichtsjahr bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.8. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen im Wesentlichen Darlehen von Gesellschaftern und nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur für ausstehende Beträge Zinsen an. Darüber hinaus besteht eine durchgereichte Bankfinanzierung von nahestehenden Personen.

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 994,3 (Vorjahr: TEUR 600,0).

3.9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 1.1.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	0,0	-	-	32,0	32,0

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

3.10. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Entwicklung dieser Posten stellt sich wie folgt dar:

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	14,1	13,8

4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

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

Die Mieterlöse betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus Leerstandsabbau des laufenden Geschäftsjahres.

Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	2013	2012
Instandhaltungsaufwendungen	108,6	66,9
Nicht-umlagefähige Nebenkosten	261,4	350,7
Gesamt	**370,0**	**417,6**

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Verwaltungsaufwendungen sowie nicht umlegbare Betriebskosten.

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

4.2. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

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

4.3. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	2013	2012
Wertminderungen auf Mietforderungen	39,5	15,7

4.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2013	2012
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	45,6	10,5
Reisekosten	0,0	1,6
Beiträge	0,2	0,2
Übrige	3,3	0,2
Gesamt	**49,1**	**12,5**

4.5. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	2013	2012
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Übrige Zinserrtäge	2,1	0,0
Zinserträge	**2,1**	**0,0**
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Übrige Zinsaufwendungen	-78,4	-69,6
Zinsaufwendungen	**-78,4**	**-69,6**
Gesamt	**-76,3**	**-69,6**

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 2,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 78,4 (Vorjahr: TEUR 69,6).

5. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des operativen Teils nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln enthält alle innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Guthaben und Kontokorrentverbindlichkeiten.

6. Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1. Risiken durch Finanzinstrumente

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

6.2. Kapitalrisikomanagement

Die Gesellschaft steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass unter der Unternehmensfortführungsprämisse operiert werden kann. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Eigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt grundsätzlich üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft die Kapitalstruktur der Gesellschaft. Hierbei werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko jeweils berücksichtigt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value"-Größen sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen, soweit vereinbart.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	2013	2012
Eigenkapital	1.139,6	1.383,0
Bilanzsumme	3.982,5	4.159,3
Eigenkapitalquote in %	28,6	33,3

6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

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

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

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

Soweit lnputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierachie	2013	2012
Renditeliegenschaften	Stufe 3	3.790,0	3.960,0

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

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

31.12.2013	**IAS 39 Kategorie**	**Buchwert in TEUR**	**Fair Value in TEUR**	**Bewertungshierachie**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	32,8	32,8	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	119,1	119,1	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	5,0	5,0	Stufe 2
Summe Aktiva		**156,9**	**156,9**	
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	2.453,1	2.453,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	1,6	1,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	14,1	14,1	Stufe 2
Summe Passiva		**2.468,8**	**2.468,8**	

31.12.2012	**IAS 39 Kategorie**	**Buchwert in TEUR**	**Fair Value in TEUR**	**Bewertungshierachie**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	32,2	32,2	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	112,9	112,9	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	4,4	4,4	Stufe 2
Summe Aktiva		**149,5**	**149,5**	
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	2.319,3	2.319,3	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	1,6	1,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	13,8	13,8	Stufe 2
Summe Passiva		**2.334,7**	**2.334,7**	

Beteiligungen werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlich-

keiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

31.12.2013	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	2,1	-39,5	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten.....	AmC	-78,4	0,0	0,0

31.12.2012	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Sonstige in TEUR
Darlehen und Forderungen	LaR	0,0	-15,7	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten.....	AmC	-69,6	0,0	0,0

6.5. Ziele des Finanzrisikomanagements

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

6.5.1 Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft bestehen finanzielle Risiken aus der Änderung von Zinssätzen vor allem aus Finanzverbindlichkeiten. Bei variabel verzinslichen Darlehen und bei der Neufestsetzung von Konditionen festverzinslicher Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ist die Gesellschaft dem Risiko höherer Zinszahlungen (Cashflow Risiken) ausgesetzt. Zur Absicherung dieser Risiken darf die Gesellschaft in notwendigem Maße derivative Finanzinstrumente abschließen, um bestehende Risiken zu steuern. Hierzu kommen Zinsswaps sowie, allerdings in geringerem Umfang, Caps in Frage, die das Zinsänderungsrisiko bzw. die Zinssensitivität bei steigenden Zinssätzen minimieren. Die Gesellschaft hat derzeit keine Zinssicherungsinstrumente abgeschossen. Die Gesellschaft kontrahiert und handelt keine Finanzinstrumente, einschließlich derivativer Finanzinstrumente, für spekulative Zwecke. Darüber hinaus werden rechtzeitig Gespräche mit den finanzierenden Partnern geführt um auslaufende Zinsbindungsfristen rechtzeitig zu verlängern oder Darlehen vorzeitig abzulösen oder ggf. umzuschulden.

Es bestehen derzeit keine Darlehen mit einem variablen Zinssatz, der in Abhängigkeit der Marktentwicklung Schwankungen unterliegt.

Festverzinsliche Verbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich jedoch weder in der Bilanz, noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Dieses Risiko gewinnt jedoch im Falle einer vorzeitigen Ablösung der Verbindlichkeit Bedeutung. Die Darlehen der Gesellschaft ggü. Anderen Kreditgebern sind jederzeit ohne zusätzliche Gebühren rückzahlbar und werden spätestens in Höhe des ausstehenden Betrags am Ende der Laufzeit fällig. Wären die Zinssätze im Berichtszeitraum um 1% höher (niedriger) gewesen, dann wäre das Jahresergebnis um TEUR 16,2 niedriger und um TEUR 17,1 höher gewesen.

6.5.2 Ausfallrisikomanagement

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber verschiedenen Kunden. Regelmäßige Kreditbeurteilungen werden hinsichtlich des finanziellen Zustands der Forderungen durchgeführt. Wertberichtigungen werden grundsätzlich auf Basis der Altersstruktur der Forderungen untersucht.

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

6.5.3 Liquiditätsrisiko

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

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

Die Tabellen beruhen auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten, basierend auf dem frühesten Tag, an dem die Gesellschaft zur Zahlung verpflichtet werden kann oder die Rückzahlung wirtschaftlich vorgesehen ist.

Restlaufzeit zum 31.12.2013 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern ..	2.453,1	0,0	0,0	2.453,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,6	0,0	0,0	1,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14,1	0,0	0,0	14,1

Restlaufzeit zum 31.12.2012 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern ..	2.319,3	0,0	0,0	2.319,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,6	0,0	0,0	1,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13,8	0,0	0,0	13,8

Daneben bestehen geschätzte künftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 110,3 (Vorjahr: rund TEUR 78,4).

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

Restlaufzeit zum 31.12.2013 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ...	32,8	0,0	0,0	32,8
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	119,1	0,0	0,0	119,1
Liquide Mittel	5,0	0,0	0,0	5,0

Restlaufzeit zum 31.12.2012 in TEUR	**Fälligkeit bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Gesamt**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ...	32,2	0,0	0,0	32,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	112,9	0,0	0,0	112,9
Liquide Mittel	4,4	0,0	0,0	4,4

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 553,7 (Vorjahr: rund TEUR 355,8). Daneben bestehen zwei in der Höhe nicht begrenzte zur Verfügung gestellte Liquiditätslinien von verbundenen Unternehmen, die gegenseitig abgeschlossen wurden und aus denen die Gesellschaft ebenso in Anspruch genommen werden kann. Die Gesellschaft erwartet, dass sie ihre Verbindlichkeiten aus operativen Cashflows, dem Zufluss der fällig werdenden finanziellen Vermögenswerte und den bestehenden Kreditlinien jederzeit erfüllen kann.

6.5.4 Finanzierungsrisiko

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

Es bestehen keine Kreditverträge bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Kapitaldienstdeckungsquoten bzw. Eigenkapital- oder Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung vereinbarter Kreditvorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 wurden alle Auflagen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) eingehalten.

6.5.5 Sicherheiten

Dritte halten für die Gesellschaft über Treuhandkonten Sicherheiten in Form von finanziellen Vermögenswerten (Bürgschaften und Sparguthaben) von Mietern, welche nicht ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers verkauft oder als Sicherheit weitergereicht werden dürfen.

7. Sonstige Angaben

7.1. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen Verwalterverträge aus denen eine finanzielle Verpflichtung von TEUR 6,0 mit einer Restlaufzeit von einem Jahr resultiert.

7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

7.3. Leasingverhältnisse

7.3.1 Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasingnehmer

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 2.309,1 (Vorjahr: TEUR 2.915,5). Hiervon sind TEUR 528,6 (Vorjahr: TEUR 559,5) innerhalb eines Jahres, TEUR 1.560,8 (Vorjahr: TEUR 1.992,4) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 219,7 (Vorjahr: TEUR 433,6) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu acht Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu.

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

7.4. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen

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

- Gesellschafter
- sonstige nahestehende Unternehmen - hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

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

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

In TEUR	2013	2012
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Sonstige nahestehenden Unternehmen	67,0	87,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern		
Mutterunternehmen	-	-
Weitere Gesellschafter	994,3	600,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	44,0	42,0
Sonstige nahestehende Personen	1.414,8	1.677,3

Im Geschäftsjahr 2013 war die Gesellschaft kein Tochterunternehmen.

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal werden von einem sonstigen nahestehenden Unternehmen keine Beträge in Rechnung gestellt.

Kredite und Vorschüsse

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

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

7.5. Mitarbeiter/Personalstand

Bei der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2013 keine Mitarbeiter angestellt.

7.6. Aufsichtsrat

Die Gesellschaft besitzt keinen Aufsichtsrat.

7.7. Geschäftsführer

Der Geschäftsführer und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2013 stellen sich wie folgt dar:

- Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Brodersdorf
  - Estavis AG, Berlin (bis zum 10. Januar 2014)
  - Sirius Real Estate Limited, Guernsey, Großbritannien

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

7.8. Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar für den Abschlussprüfer DOMUS AG von TEUR 27,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) beinhaltet Honorare jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer ausschließlich für Abschlussprüfungsleistungen.

7.9. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 31.12.2013 zu berücksichtigen sind:

Im Jahr 2014 wurde die Gesellschaft in die Deutsche Konsum Grundbesitz AG umgewandelt.

Im Jahr 2015 wurden

- 15 Liegenschaften (Kaufpreis insgesamt TEUR 55.793,7) erworben.
- zwei Unternehmensanleihen (Wandelschuldverschreibung) in Höhe von insgesamt TEUR 37.000,0 begeben.
- auf die Deutsche Konsum Grundbesitz AG die Resolution Luxville S.à.r.l verschmolzen.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

Broderstorf, den 29. September 2015

Rolf Elgeti

Lagebericht

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Stafford Grundbesitz GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Geschäftsimmobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von Stafford liegt in der Bewirtschaftung von Geschäftsbeständen.

In der Zukunft ist von der Gesellschaft geplant, zusätzlich wesentliches Immobilienvermögen zu erwerben. Des Weiteren ist geplant den Wert der Immobilien durch werthinzufügende Maßnahmen zu erhöhen. Strategisch plant die Gesellschaft insbesondere in Regionalzentren in mittelgroßen Städten in ganz Deutschland zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Großstädten und Metropolbereichen. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber städtischen Lagen, was zu höheren Anfangsrenditen beiträgt. Durch diese stabilen und wenig schwankenden Einnahmen kann nach Auffassung der Gesellschaft eine hohe Planungssicherheit erreicht werden.

Die Unternehmensleitung hat viele Jahre Erfahrung im Ankauf von Grundbesitz und der Verwaltung von Immobilienportfolios. Aufbauend auf diesem Wissen kann die Gesellschaft, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt erkennen, er-werben und letztlich entwickeln.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes, kann die Gesellschaft Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören.

Durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen können Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert getroffen werden. Hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

1.2. Struktur und Steuerungssystem

Die Steuerung der Stafford GmbH erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es werden die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig und zeitnah erstellt.

1.3. Forschung und Entwicklung

Aufgrund seiner Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Stafford GmbH keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland hat im Geschäftsjahr 2013 Fahrt aufgenommen. Im Jahresdurchschnitt 2013 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 0,4% nach 0,7% im Vorjahr. Das Zinsniveau im Euroraum verringerte sich im Lauf des Geschäftsjahrs 2013 wei-

ter und erreichte einen neuen historischen Tiefstand. Am 13. November 2013 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 25 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,25% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Stafford GmbH, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die steigende Konsumneigung der Verbraucher hat im Geschäftsjahr 2013 den Flächenumsatz am Einzelhandelsimmobilienmarkt noch nicht beflügelt. Es wurden Flächen im Umfang von insgesamt rund 492.000 m² vermittelt. Das waren 17% weniger als im Jahr 2012 (590.000 m²). Die Zahl der Abschlüsse erhöhte sich dabei von 980 auf 1.015. Ursächlich für diesen Anstieg ist die stark gestiegene Nachfrage nach Kleinflächen bis 250 m².

Deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der mit 39% den höchsten Anteil am Flächenzuwachs auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie war zum dritten Mal in Folge der Sektor Gastronomie und Food mit rund 21%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentierte mit 12% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel stiegen im Jahresschnitt um 1,9% nach 1,1% im Vorjahr. An den zehn wichtigsten Standorten betrug das Plus sogar 3,2% nach 1,5% im Vorjahr.

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet im Jahr 2013 das transaktionsstärkste Immobilienjahr seit 2007. Dass Transaktionsvolumen stieg um 21% auf 30,7 Mrd. EUR (Vorjahr: 25,3 Mrd. EUR). Dabei erhöhte sich der Anteil der Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 26% nach 31% im Vorjahr.

2.3. Geschäftsverlauf

Die Stafford GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Das negative Jahresergebnis 2013 war geprägt durch die erstmalige Anwendung der IFRS-Rechnungslegung. Aus der Neubewertung der Renditeliegenschaft ergab sich ein negativer ergebniswirksamer Effekt von 426,7 TEUR. Diesem standen steuerliche Effekte im Zusammenhang mit latenten Steuern von +96,6 TEUR gegenüber. Aus der Marktbewertung der Immobilie zum Bilanzstichtag resultiert eine Veränderung des Buchwerts von -170,0 TEUR bzw. -4,3% gegenüber dem Vorjahreswert. Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag von -243,5 TEUR.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 20,6 TEUR.

Während des Geschäftsjahres 2013 hat sich die Stafford in erster Linie auf die Umsetzung seiner Unternehmensstrategie fokussiert. Die Modernisierungsarbeiten an der Immobilie umfassten 256,7 TEUR. Das Stammkapital und die Finanzierungsinstrumente haben sich zum Vorjahr nicht geändert.

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Stafford haben sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

In TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse	612,0	591,4
EBIT	-273,4	314,7
Ergebnis	-243,5	154,5

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 um 20,6 TEUR. Die im Vorjahr prognostizierte Steigerung der Umsätze resultiert im Wesentlichen durch die Verbesserung des Vermietungsstands aufgrund des Abschlusses von Umbaumaßnahmen für einen größeren Mieter.

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel im Berichtsjahr mit -273,4 TEUR negativ aus. Dies war geprägt durch Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaft von -426,7 TEUR. Bereinigt um diesen Effekt ist das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr leicht besser als im Vorjahr.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf -243,5 TEUR und resultiert im Wesentlichen aus den schon beschriebenen Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaft. Diese Effekte waren zum Zeitpunkt der Vorjahresprognose nicht vorhersehbar.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2013 betrug -76,3 TEUR nach -69,6 TEUR in der Vorperiode. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Berichtsjahr aus der Inanspruchnahme einer Kreditlinie für die Modernisierungsmaßnahmen der Renditeliegenschaft.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich im Geschäftsjahr auf -349,7 TEUR nach 245,1 TEUR im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von 106,2 TEUR (Vorjahr: -90,7 TEUR) ergibt sich das Jahresergebnis von -243,5 TEUR (Vorjahr: 154,4 TEUR).

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

In TEUR	2013	2012
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	179,9	109,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-234,6	-254,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	55,4	147,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,7	1,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4,4	3,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,1	4,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf 179,9 TEUR (Vorjahr: 109,0). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit dem Vermietungstand, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen einschließlich der Ertragssteuerzahlungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit durch Steuernachzahlungen für vorangegangene Jahre mit 60,4 TEUR belastet wurde.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei -234,6 TEUR (Vorjahr: -254,9 TEUR). Hierbei spiegeln sich insbesondere die Modernisierungsmaßnahmen an der Renditeliegenschaft wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr 55,4 TEUR (Vorjahr: 147,0 TEUR) und setzt sich aus der Inanspruchnahme der Kreditlinie der Gesellschafterdarlehen sowie Zahlungsausgängen für den Kapitaldienst an finanziellen Verbindlichkeiten zusammen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) entsprach zum Ende des Berichtsjahres mit 71,4% annähernd dem Niveau des Vorjahres (66,8%). Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva lag mit 0,1% unverändert zum Vorjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) lag ebenfalls mit 0,2% unverändert zum Vorjahr. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Während des Geschäftsjahres konnte die Finanzierungsstruktur insbesondere durch die Inanspruchnahme der Kreditlinie bei den Gesellschaftern sowie durch das Kosten- und Liquiditätsmanagement erneut stabil gehalten werden.

Die Gesellschaft stützt ihre Finanzierungen auf Darlehen der Gesellschafter und nahestehende Personen und Unternehmen. In 2014 erfolgt eine Umstrukturierung dieser Finanzierung durch die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute sowie durch Einlage von Gesellschafterdarlehen. In 2015 werden zwei Wandelschuldverschreibungen zur Finanzierung des Immobilienankaufs ausgegeben.

Das Eigenkapital der Gesellschaft verminderte sich im Berichtsjahr von 1.382,9 TEUR in Vorjahr auf 1.139,4 TEUR zum 31.12.2013. Die Verminderung resultiert auf dem Jahresergebnisses 2013. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 28,6% (Vorjahr: 33,2%)

Vermögenslage

Die Bilanzsumme verminderte sich um -176,8 TEUR auf 3.982,5 TEUR (Vorjahr 4.159,3 TEUR). Die Verminderung erklärt sich im Wesentlichen durch die Abnahme bei der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie um -170,0 TEUR.

Die langfristigen Vermögenswerte verminderten sich zum 31.12.2013 um 170,0 TEUR auf 3.790,0 TEUR (Vorjahr: 3.960,0 TEUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich um -6,8 TEUR auf 192,5 TEUR (Vorjahr: 199,3 TEUR). Die Verminderung resultiert vor allem aus der Abnahme der sonstigen kurzfristigen Ausleihungen von -20,0 TEUR und der Abnahme des Saldos aus unfertigen Leistungen abzüglich erhaltene Anzahlungen von -12,4 TEUR, denen die Zunahme der Hausverwalterkonten von 26,2 TEUR gegenüberstehen.

Die langfristigen Schulden verminderten sich um 96,7 TEUR. Dies beinhaltet die Verringerung der passiven latenten Steuern, bei gleichzeitiger latenter Ertragssteuererstattung.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 163,4 TEUR auf 2.534,8 TEUR (Vorjahr: 2.371,4 TEUR). Dies beinhaltet die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern von 133,8 TEUR sowie die Erhöhung der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen von 32,0 TEUR. Bei der Erhöhung der kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die höhere Inanspruchnahme der Kreditlinie bei Gesellschafterdarlehen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das negative Jahresergebnis war durch die Neubewertung der Renditeliegenschaft geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Verbesserung des Vermietungsbestandes in Folge der Modernisierungsarbeiten geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Am 18. Juni 2014 fand eine Sachkapitalerhöhung statt. Das Stammkapital der Gesellschaft wurde um 5.514 EUR auf 30.514 EUR erhöht. Zwei Gesellschafter traten in diesem Wege ihre Gesellschafterdarlehen von insgesamt 600.000 EUR an die Gesellschaft ab.

Am 18. November 2014 wurden ein Barkapitalerhöhung sowie der Formwechsel in eine Aktiengesellschaft beschlossen. Des Weiteren wurde auf dieser Gesellschafterversammlung beschlossen, zwei Tranchen von Wandelschuldverschreibungen auszugeben.

Im Jahr 2015 wurden 15 Liegenschaften (Kaufpreis insgesamt TEUR 55.793,7) erworben und die zwei Unternehmensanleihen (Wandelschuldverschreibung) in Höhe von insgesamt TEUR

37.000,0 begeben. Des Weiteren wurde die Resolution Luxville S.à.r.l auf die Gesellschaft verschmolzen.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst eine systematische Identifikation, Analyse, Bewertung und Überwachung wesentlicher Risiken durch die Geschäftsführung der Gesellschaft. In Anbetracht der überschaubaren Unternehmensstrukturen und Geschäftsprozesse ist der Formalisierungsgrad des Risikomanagementsystems aus Effizienzgesichtspunkten bisher vergleichsweise gering. Durch eine enge Einbindung der Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung.

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

a) Festlegung der Vorgaben: Die Geschäftsführung 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: Die Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung werden in dieser Phase die identifizierten, analysierten und bewerteten Risiken aktiv reagiert.

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

Darstellung der Einzelrisiken

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2012 auch während des Geschäftsjahrs 2013 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

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

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

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

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

c) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die Stafford erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

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

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

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Stafford wird in erheblichem Maße auch dadurch beeinflusst, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten verfügbar sind. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken über längere Zeiträume könnte die Geschäftsentwicklung und das Wachstum der Stafford negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet Stafford mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts.

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

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

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

f) Rechtliche Risiken

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

Die Stafford 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 nehmen und die Bonität der potenziellen Mieter und Käufer von Immobilien beeinträchtigen. Darüber hinaus wird das Marktumfeld in Deutschland mittelbar auch von der internationalen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

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

b) Branchenrisiken

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

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 Stafford beeinträchtigen.

Einschätzung des Gesamtrisikos

Die Finanzierungsstruktur ist zum Vorjahr nahezu unverändert. Im Folgejahr werden umfangreiche Umstrukturierungen in der Finanzierung vorgenommen. Die geplante und schon begonnene Immobilienakquisition hängt maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt oder Bankkrediten ab. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die geplanten Kapitalmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können.

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Gesamteinschätzung

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Stafford beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Stafford plant im kommenden Jahr aufgrund der Umstrukturierung der Fremdfinanzierung ein leicht positives Ergebnis.

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Stafford GmbH und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Stafford GmbH. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Stafford GmbH ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2014 und im Geschäftsjahr 2015 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Stafford künftig die Akquisition verstärkt.

Durch den einmaligen Effekt in der Umfinanzierung der Schulden geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014 von einem leicht positiven Ergebnis aus. Gleichzeitig geht die Geschäftsführung davon aus, dass auch im Geschäftsjahr 2015 ein positives Ergebnis erzielt wird. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Die Verbesserung der Ertragsentwicklung des Unternehmens und die Nutzung von Wachstumspotenzialen stehen auch in den beiden kommenden Geschäftsjahren im Fokus der Geschäftsführung. Die Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens soll in den beiden kommenden Geschäftsjahren weiter gestärkt werden. Es ist geplant das EBIT in 2014 auf 500 TEUR zu erhöhen. Hierfür sind Maßnahmen, wie der weitere Umbau der Immobilie für neue Mieter, geplant. In Jahr 2014 wurde für die Immobilie in Schwedt ein Drogerie-Markt als neuer Mieter gewonnen. Darüber hinaus soll die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter gestärkt werden. Hierfür wurden

in 2014 Kapitalerhöhungen durch Sacheinlage von Gesellschafterdarlehen sowie durch Bareinzahlungen durchgeführt.

Ausgehend von der guten Vermietungssituation im Objekt geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich das Vermietungsergebnis nachhaltig stabil entwickeln wird.

Broderstorf,

Rolf Elgeti

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Stafford Grundbesitz GmbH,
Broderstorf

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stafford Grundbesitz GmbH, Broderstorf für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 29. September 2015

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand	ppa. Fechner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

JAHRESABSCHLUSS (HGB) DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DAS AM 30. SEPTEMBER 2015 ENDENDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR

Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	Geschäftjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		5.269.074,08	660.089,24
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		780.591,21	334.058,37
Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.918.217,24	620.247,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	20.620,0		0,0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.653,92	25.273,92	0,0
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.813.810,24	94.441,[illegible]
Sonstige betriebliche Aufwendungen		948.156,64	86.569,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,0	3.712,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		683,98	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.270.596,55	305.566,24
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-925.705,32	-108.964,02
außerordentliche Aufwendungen		9.191.339,56	0,0
außerordentliches Ergebnis		-9.191.339,56	0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.889,92		-36.340,59
Sonstige Steuern	25,00	4.914,92	2.942,10
Jahresfehlbetrag		10.121.959,80	75.565,53

Bilanz

zum 30. September 2015

Aktiva	EUR	Geschäfts-jahr	Vorjahr
A. Anlagenvermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	74.752.096,48		3.002.430,21
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.532.304,22	80.284.400,70	808.366,70
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.114.649,58	334.058,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162.247,40		12.393,28
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.348.236,68	2.510.484,08	66.613,30
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.347.933,91	108.218,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.264.389,30	0,0
Summe Aktiva		**90.521.857,57**	**4.332.081,45**

Passiva	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
Angaben in TEUR			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		110.155,00	53.400,00
II. Kapitalrücklage		30.625.911,88	1.194.486,00
III. Gewinnvortrag		276.680,66	352.246,19
IV. Jahresfehlbetrag		-10.121.959,80	-75.565,53
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.039.765,00	8.909,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	37.261.666,67		0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.820.924,76		2.446.000,00
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	994.139,40		297.434,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.873,58		17.440,65
5. sonstige Verbindlichkeiten	14.285.700,42	68.591.304,83	7.730,65
SUMME PASSIVA		**90.521.857,57**	**4.332.081,45**

Brutto-Anlagenspiegel zum 30.09.2015

An-gaben in TEUR		Anschaffungs-- Herstellungs- Kosten 01.01.2015	Zugänge Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 30.09.2015	Abschreibungen Zuschreibungen 01.01.2015 bis 30.09.2015	Buchwert 30.09.2015	Buchwert 31.12.2014
I.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.378.473,60	17.567.072,51	55.996.404,00	2.189.853,63	1.813.810,24	74.752.096,48	3.002.430,21
2.	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	808.366,70	19.704.961,30	5.364.621,06 20.345.644,84	2.189.853,63	0,00	5.532.304,22	808.366,70
	Sachanlagen	**4.186.840,30**	**37.272.033,81**	**61.361.025,06** **-20.345.644,84**	**2.189.853,63**	**1.813.810,24**	**80.284.400,70**	**3.810.796,91**
		4.186.840,30	**37.272.033,81**	**61.361.025,06** **-20.345.644,84**	**2.189.853,63**	**1.813.810,24**	**80.284.400,70**	**3.810.796,91**

Anhang

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss zum 30.09.2015

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2015 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, wie sie für kleine Kapitalgesellschaften gelten, sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2015 wurde die Änderung des Geschäfts-jahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung erfolgte bilanziell zum 01. Januar 2015 und ist mit Eintragung im Handelsregister des am Sitz der Gesellschaft zuständigen Amtsgerichts wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à r.l. erhalten.

Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres zum 30. September 2015, der Verschmelzung und des wesentlich höheren Geschäftsumfangs sind die Vorjahreswerte nicht vergleichbar.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Für Gebäude werden Nutzungsdauern zwischen 4 und 33 Jahren zu Grunde gelegt.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten 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 wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern von 407 T€ (Vorjahr: 0 T€) enthalten.

Die Rückstellungen sind mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert. Die bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung gewonnenen Erkenntnisse sind dabei berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst die Aktivierung des Disagios aus dem tastsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihe und dem rechnerisch ermittelten Betrag einer entsprechenden Schuldverschreibung ohne Options- oder Rücktauschrecht. Der Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihe abgeschrieben.

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr durch zwei Kapitalerhöhungen auf 110 T€ (Vj.: 53 T€) erhöht. Die Aktien sind eingeteilt in 110.155 (Vj.: 53.400) nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Der auf die einzelnen Aktien entfallende rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt wie im Vorjahr 1 €.

	Beschluss der Hauptversammlung	Laufzeit bis	Betrag in T€
Genehmigtes Kapital 2014	18.11.2014	21.10.2019	26,7
Genehmigtes Kapital 2015	16.04.2015	31.04.2020	30,1

Die Kapitalrücklage wurde im Geschäftsjahr 2015 um 29.431 T€ erhöht und setzt sich aus Kapitalerhöhungsbeträgen in Höhe von 26.819 T€ und dem Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe von 2.612 T€ zusammen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter von 14.244 T€ (Vj: 2 T€) enthalten.

Verbindlichkeiten		Restlaufzeit			
In T€	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
Anleihen	37.262,0	262,0	37.000,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.821,0	11.442,0	1.532,0	2.847,0	15.821,0
Erhaltene Anzahlungen	994,0	994,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229,0	229,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	14.285,0	14.285,0	0,0	0,0	0,0
	68.591,0	27.212,0	38.532,0	2.847,0	15.821,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.01.-30.09.2015	01.01.-31.12.2014
Jahresfehlbetrag	-10.121.959,8	-75.565,53
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	276.680,66	352.246,19
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-9.845.279,14	276.680,66

Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenständen beinhalten als Bürgschaft hinterlegte Bankbestände in Höhe von 857 T€, diese Vermögensgegenstände stehen der Gesellschaft nicht kurzfristig zur Verfügung.

Die Gesellschaft beschäftigte im Durchschnitt einen (VJ.: keine) Mitarbeiter.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat:

Herr Hans-Ullrich Sutter, Pensionär, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Achim Betz, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Dr. Christian Schlüter, Investmentbanker

Herr Matthias Rathgen, Kaufmann (ab 12. Mai 2015)

Vorstand:

Rolf Elgeti, Potdam

Weitere Angabepflichten entfallen, da es sich hier um eine kleine Kapitalgesellschaft handelt.

Broderstorf, den 20. Oktober 2015

Rolf Elgeti

Vorstand

Lagebericht

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

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

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

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

Die Unternehmensleitung hat viele Jahre Erfahrung im Ankauf von Grundbesitz und der Verwaltung von Immobilienportfolios. Aufbauend auf diesem Wissen kann die Gesellschaft, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, angemessen ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential vor allem im Sekundärmarkt erkennen, erwerben und letztlich entwickeln.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes, kann die Gesellschaft Wertsteigerungspotentiale frühzeitig erkennen und diese nach dem Erwerb der Immobilie mit angemessenen Entwicklungskonzepten ausschöpfen, wozu auch Revitalisierungen und die Optimierung von Mieterstrukturen gehören.

Durch die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in den relevanten Märkten und die flachen Hierarchien im Unternehmen können Ankaufsentscheidungen schnell und fundiert getroffen werden. Hierfür ist kein langwieriger administrativer Aufwand erforderlich.

Im Januar 2010 erwarb die Gesellschaft das Einkaufszentrum CKS in Schwedt. Darauf folgten im Dezember 2014 die Akquisitionen von Liegenschaften in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust und Neumünster. Im März 2015 erwarb die Deutsche Konsum Grundbesitz AG zusätzlichen Grundbesitz in Altentreptow, Ueckermünde, Marlow, Eisenhüttenstadt, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf und Adorf. Zuletzt wurde das Portfolio noch durch Liegenschaften in Marlow, Wandlitz und Halle (Saale) ergänzt. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ein Portfolio von 18 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 110.000 m².

1.2. Struktur und Steuerungssystem

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

1.3. Forschung und Entwicklung

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt seinen positiven Wachstumskurs fort. Im zweiten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,4% höher als im Vorquartal. Prognosen sehen für das Gesamtjahr 2015 ein Wachstum von 1,8% voraus, das 2016 auf 1,9% noch einmal ansteigen soll. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 10. September 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 20 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,05% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor *(Quellen: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2015/08/PD15_293_811.html, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015 sowie http://www.finanzen.net/leitzins/, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse steigt in den ersten drei Quartalen 2015, trotzdem lag das Vermietungsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt mit 375.300 m² rund 11% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Standen in den vergangenen Quartalen die Großflächen im Fokus der Einzelhändler, so zeichnet sich für das dritte Quartal eine höhere Nachfrage für Flächen zwischen 100 und 500 m² ab. Während der Anteil auf Flächen ab 1.000 m² im ersten Quartal bei 50% und im zweiten Quartal sogar bei 65% lag, konnte im dritten Quartal nur noch ein Anteil von 22% erreicht werden. Weiter deutlich auf Expansionskurs war der Textilsektor, der in den ersten drei Quartalen mit 42% den höchsten Anteil am Flächenumsatz auf sich vereinte. Die zweitstärkste Kategorie ist weiterhin der Sektor Gastronomie und Food mit rund 20%. Die Einzelhandelssparte Gesundheit bzw. Beauty sowie die Sparte Heim-Haus-Wohnbedarf repräsentieren mit jeweils 8% die drittstärkste Branche. Die Spitzenmieten im Einzelhandel in den 1a-Handelslagen in den deutschlandweit betrachteten 185 Städten haben sich zuletzt verlangsamt. Der Mittelwert für das zweite Halbjahr 2015 liegt bei 0,4%. Zwölf Monate zuvor lag der jährliche Zuwachs noch bei 1,7% *(Quelle: http://www.jll.de/germany/de-de/research/661/einzelhandelsmarktueberblick-q3-2015, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet für den Zeitraum Januar bis September 2015 insgesamt mit rund 38,2 Mrd. Euro eine Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 50%. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 35% *(Quelle: http://www.jll.de/germany/de-de/research/659/investmentmarktueberblick-q3-2015, zuletzt geprüft am 20. Oktober 2015).*

2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Das negative Rumpfjahresergebnis 2015 war geprägt durch das Verschmelzungsergebnis von 9.191,3 TEUR, die Eingliederung der Immobilienzukäufe in die Bewirtschaftung und die Vorbereitung auf die Börsenzulassung der Gesellschaft. Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag von -10.122,0 TEUR.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft vom Rumpfgeschäftsjahr erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich um 4.609,0 TEUR, was auf die Erhöhung des Immobilienbestandes zurückzuführen ist. Die Gesellschaft zahlte bis zum Bilanzstichtag rund 62.421,7 TEUR für Immobilien. Gleichzeitig wurden neue Aktien im Wert von 26.875,4 TEUR durch Kapitalerhöhungen ausgegeben sowie zwei Wandelanleihen in Höhe von insgesamt 37.000,0 TEUR ausgegeben.

Während des Rumpfgeschäftsjahres 2015 hat sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG in erster Linie auf die Akquisition von Immobilien und die grenzüberschreitende Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à r.l. sowie die Börsenzulassung der Gesellschaft fokussiert. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2015 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2015 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. September 2015 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à r.l., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt (Notarielle Urkundennummer: 349/2015 des Notars Dr. Hans-Michael Giesen, Berlin). Die Verschmelzung erfolgte bilanziell zum 01. Januar 2015 und ist mit Eintragung im Handelsregister des am Sitz der Gesellschaft zuständigen Amtsgerichts wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à r.l. erhalten.

Am 13. März 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 15. März 2015 die Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals von EUR 53.400,00 um bis zu EUR 26.700,00 auf bis zu EUR 80.100,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. Alle 26.700 Aktien wurden an 13 Investoren, die vor der Kapitalerhöhung keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. Mai 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 80.100,00. Am 16. Juli 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 21. Juli 2015, die weitere Erhöhung des Grundkapitals durch Ausnutzung des genehmigtes Kapital von EUR 80.100,00 um bis zu EUR 39.900,00 auf bis zu EUR 120.000,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. 30.055 Aktien wurden dabei an bereits bestehende Aktionäre und an fünf neue Investoren, die bislang keine Aktien der Gesellschaft hielten, ausgegeben. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 29. September 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nunmehr EUR 110.155,00.

Ertragslage

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

In TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	5.269,1	660,1
Rohertrag	4.131,4	373,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-925,7	-109,0
Außerordentliches Ergebnis	-9.191,3	0,0
Ergebnis	-10.122,0	-75,6

Der Umsatz erhöhte sich im Rumpfgeschäftsjahr um 4.609,0 TEUR oder 698,2%. Ursache hierfür waren unterjährigen Immobilienakquisitionen sowie die Verschmelzung zum 01. Januar 2015. Der Nutzen und Lastenwechsel erfolgte bei den Akquisitionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Rumpfgeschäftsjahr.

Der Rohertrag fiel im Berichtsjahr mit 4.131,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 3.757,5 TEUR deutlich höher aus. Aufgrund der Umstellung des Bilanzstichtages auf den 30. September 2015 wurden noch keine Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2014 durchgeführt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verminderte sich um 816,7 TEUR auf -925,7 TEUR. Wesentlich im Berichtsjahr waren das Finanzergebnis mit -2.269,9 TEUR, bei den 348,4 TEUR aus der Auflösung des als aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Eigenkapitalanteils der Wandelanleihen stammen.

Im Berichtsjahr wurde ein außerordentliches Ergebnis von -9.191,3 TEUR aus der Verschmelzung mit der Resolution Luxville S.à r.l. zum 1. Januar 2015 erzielt. Die Gesellschaft hat auf den Verschmelzungsstichtag die Buchwerte der übertragenen Gesellschaft übernommen.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf -10.122,0 TEUR nach -75,6 TEUR im Vorjahr und resultiert im Wesentlichen aus den schon beschriebenen Auswirkungen der Verschmelzung.

Finanzlage

Die Liquiden Mittel am Bilanzstichtag betragen 4.347,9 TEUR.

Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von 62.421,7 TEUR.

Die Finanzierungstätigkeit ist durch Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von 26.875,4 TEUR und Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen in Höhe von 37.000,0 TEUR geprägt. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr ein Kredit bei der Sparkasse Neubrandenburg in Höhe von 2.500,0 TEUR aufgenommen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) erhöhte sich von 64,8% im Vorjahr auf 76,9% im Berichtsjahr. Ursache hierfür war unter anderem die Ausgabe der Wandelanleihen.

Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva erhöhte sich von 2,5% im Vorjahr auf 4,8% im Berichtsjahr. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) sank auf 15,8% (Vorjahr: 30,1%). Hintergrund war die Finanzierungstätigkeit durch Kapitalerhöhungen und langfristiger Fremdkapitalaufnahme. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von 1.524,6 TEUR im Vorjahr auf 20.890,8 TEUR zum 30. September 2015. Die Erhöhung resultiert aus den Kapitalerhöhungen denen das Jahresergebnis gegenübersteht. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 23,1% (Vorjahr: 35,2%).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 86.189,8 TEUR auf 90.521,9 TEUR (Vorjahr 4.332,1 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Immobilienbestandes um +76.473,6 TEUR durch die Zukäufe sowie die Verschmelzung, denen die Kapitalerhöhungen und die Ausgabe der Wandelanleihen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 7.451,8 TEUR auf 7.973,1 TEUR (Vorjahr: 521,3 TEUR). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Zunahme der liquiden Mittel um 4.239,7 TEUR.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 39.587,4 TEUR auf 42.034,9 (Vorjahr: 2.447,5 TEUR). Dies resultiert insbesondere aus der Ausgabe der Wandelanleihen und der Aufnahme des Bankdarlehens bei der Sparkasse Neubrandenburg.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 27.236,2 TEUR auf 27.596,2 TEUR (Vorjahr: 360,0 TEUR). Dies beinhaltet im Wesentlichen die Übernahme der Verbindlichkeiten im Rahmen der Verschmelzung.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das negative Jahresergebnis war durch das Verschmelzungsergebnis sowie die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Bis zum Ende des Kalenderjahres 2015 erfolgt der Nutzen und Lastenwechsel für 4 Immobilienankäufe, so dass sich die Ertragslage in der Geschäftstätigkeit weiter verbessern wird.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

3. Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht

3.1. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

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

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

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

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Einzelrisiken

Die Gesellschaft ist einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens auswirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Veränderungen aus der Zusammensetzung der einzelnen, für die Gesellschaft relevanten Risiken aus dem Geschäftsjahr 2014 auch während des Geschäftsjahrs 2015 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

Unternehmensbezogene Risiken

a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

Das Unternehmen hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands- und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für das Unternehmen führen könnten. So könn-

ten sich beispielsweise die Sozialstrukturen eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die Deutsche Konsum Grundbesitz AG verschlechtern und in der Folge die Vermietungsaktivitäten sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen.

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

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

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

c) Vermietungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Veränderungen von Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt und Verschlechterungen der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Immobilien im jeweiligen lokalen Marktumfeld direkte negative Auswirkungen auf die Deutsche Konsum Grundbesitz AG erzielten Mieteinnahmen sowie auf die Entwicklung der Leerstände im Immobilienportfolio des Unternehmens haben. Zudem können dadurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Diesen Risiken wird durch ein aktives Asset- und Propertymanagement begegnet. Dieses schließt eine laufende intensive Beobachtung des Vermietungsmarkts und Analysen der Mieterbedürfnisse ebenso ein wie das Vermietungsmanagement und Maßnahmen, die der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilien in den jeweiligen lokalen Vermietungsmärkten dienen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die laufende Instandhaltung sowie gegebenenfalls auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, um die Attraktivität der Objekte für Mieter zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

d) Baurisiken

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

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

e) Finanzierungs-, Liquiditäts- und Zinsrisiken

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

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

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

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

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

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

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

f) Rechtliche Risiken

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

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

Marktbezogene Risiken

a) Konjunkturelle Risiken

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

Eine besondere Bedeutung für die nationale Immobiliennachfrage kommt der Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland zu. Eine Erhöhung des Zinsniveaus würde Immobilieninvestitionen

aufgrund einer wachsenden Zinsbelastung erschweren. Zusätzlich würden sich in diesem Fall die Fremdfinanzierungskosten der von der Gesellschaft aufgenommenen Kredite ergebnisbelastend verteuern.

b) Branchenrisiken

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

c) Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Sonstige Einflüsse

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

Einschätzung des Gesamtrisikos

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

Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

3.2. Prognosebericht

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum Grundbesitz AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken, denen sich die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

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

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

Auf Basis des EBIT aus dem Abschluss des Rumpfgeschäftsjahrs zum 30.09.2015 und den zu erwartenden EBIT-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe sowie den neuen Mietverträgen des Neubaus des dritten Gebäudeteils in Bitterfeld, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des EBIT für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Unternehmens im Rumpfgeschäftsjahr 2015 und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden. Es ist geplant eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchzuführen um das Grundkapital von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 zu erhöhen. Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens die Schaffung eines genehmigten Kapitals geplant um neue auf den Inhaber lautende Stückaktien auszugeben.

4. Abhängigkeitsbericht und Gesamteinschätzung

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ist ein von der Obotritia Capital KGaA abhängiges Unternehmen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften hat der Vorstand der Deutsche Konsum Grundbesitz AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und darin abschließend erklärt:

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

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den beiden kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Deutsche Konsum Grundbesitz AG plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Broderstorf,

Rolf Elgeti

Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

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

Berlin, den 21. Oktober 2015

Domus AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fechner
Wirtschaftsprüfer

[Diese Seite wurde absichtlich freigelassen]

PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN DER DEUTSCHE KONSUM GRUNDBESITZ AG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2015

Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung

Deutsche Konsum Grundbesitz, Broderstorf,

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015

	Ausgangszahlen Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV
in TEUR	Deutsche Konsum AG 01.01.-30.09.2015	Resolution Luxville S.á.r.l. 01.01.-30.09.2015	Summen-spalte 01.01.-30.09.2015		Deutsche Konsum AG 01.01.-30.09.2015
Gesamte Umsatzerlöse	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Umsatzerlöse aus Vermietung	4.080,2	1.188,9	5.269,1		5.269,1
Aufwendungen aus Vermietung	-537,8	-405,6	-943,4		-943,4
Mietergebnis	3.542,3	783,3	4.325,7		4.325,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0		0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften	-1,8	0,0	-1,8		-1,8
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	-261,7	0,0	-261,7		-261,7
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-263,4	0,0	-263,4		-263,4
Rohergebnis	3.278,9	783,3	4.062,2		4.062,2
Personalaufwand	-25,3	0,0	-25,3		-25,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-49,1	-255,5	-304,6		-304,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.897,2	-37,4	-9.934,7	-40,5	-9.975,1
EBIT	-6.692,7	490,4	-6.202,3		-6.242,8
Zinsertrag	0,7	0,0	0,7		0,7
Zinsaufwand	-1.340,1	-448,9	-1.789,0	-19,7	-1.808,7
EBT	-8.032,1	41,6	-7.990,6		-8.050,7
Ertragssteuern	-479,4	-1,1	-480,4		-480,4
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0		0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche	0,0	0,0	0,0		0,0
Jahresergebnis	-8.511,5	40,5	-8.471,0		-8.531,2
Ergebnis je Aktie (in EUR)					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-77,3				-77,4
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-34,3				-34,4

Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen

Einleitung und Grundlagen der Erstellung

1. Mit Vertrag vom 22. Juli 2015 hat die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf, 93,2% der Anteile an der Resolution Luxville S.à.r.l., Luxembrug zum Kaufpreis von 4.557,9 TEUR übernommen. Die übernommene Gesellschaft war eine Objektgesellschaft, in deren Besitz eine Gewerbeimmobilie stand. Die Immobilie war in der Gesellschaft durch einen Bankkredit und durch Gesellschafterdarlehen der bisherigen Gesellschafter refinanziert.

2. Am 17. September 2015 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft dem Verschmelzungsplan für eine grenzüberschreitende Verschmelzung der Resolution Luxville S.à.r.l, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (société à responsabilité limitée) nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, auf die Gesellschaft zugestimmt. Die Verschmelzung ist mit Eintragung im Handelsregister wirksam geworden. Als Folge hieraus ist das gesamte Vermögen der Resolution Luxville S.à.r.l. auf die Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Im Rahmen der Umsetzung der Verschmelzung hat die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, keine Aktien an die Anteilsinhaber des übernommenen Rechtsträgers zu gewähren. Diese Anteilsinhaber haben die entsprechende Verzichtserklärung abgegeben und hierfür einen Barausgleich in Höhe von EUR 9.780,71 pro Gesellschaftsanteil der Resolution Luxville S.à.r.l. erhalten. Hieraus ergibt sich eine Barabfindung in Höhe von 332,5 TEUR. Der Gesamtpreis für 100% der Anteile belief sich damit auf 4.890,4 TEUR. Die Abbildung der Verschmelzung erfolgte im IFRS Einzelabschluss mit wirtschaftlicher Wirkung zum 30. September 2015.

3. Die beschriebene Transaktion führt zu Veränderungen der Aufwendungen und Erträge der Deutsche Konsum Grundbesitz AG. Aus diesem Grund veröffentlicht die Deutsche Konsum Grundbesitz AG ergänzend zu den historischen Finanzinformationen zum 30. September 2015 Pro-Forma-Finanzinformationen. Diese bestehen aus einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 30. September 2015 sowie aus dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

4. Die vorliegende Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 30. September 2015 (Pro-Forma-Finanzinformationen) sowie die Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

5. Die Aufstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen erfolgt zum Zwecke der Veröffentlichung in einem Prospekt im Zusammenhang mit der Börsenzulassung der Deutsche Konsum Grundbesitz AG.

6. Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen ausschließlich zu Anschauungszwecken. Sie stellen eine hypothetische Situation dar, die im Wesentlichen unterstellt, dass sich in dem in die Pro-Forma-Finanzinformationen einbezogene Immobilienbestand, der eine Gewerbeimmobilie umfasst, im neu geschaffenen Verbund die gleichen Geschäftsvorfälle ereignet hätten, die sich insbesondere im Hinblick auf Vermietungsumsatz und Bewirtschaftungskosten ohne den Verbund tatsächlich ereignet haben. Folglich spiegeln die Pro-Forma-Finanzinformationen nicht die tatsächliche Ertragslage der Deutsche Konsum Grundbesitz AG wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Pro-Forma-Finanzinformationen die Ertragslage zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den entsprechenden historischen Finanzinformationen der Deutschen Konsum Grundbesitz AG aussagekräftig.

7. Die Pro-Forma-Finanzinformationen werden so dargestellt, als ob die oben beschriebene Transaktion bereits am 1. Januar 2015 stattgefunden hätte. Dazu gehen als historische Finanzinformationen in die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 der Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf, (nach IFRS (EU); geprüft;) und der Resolution Luxville S.à.r.l (nach IFRS (EU); geprüft;) ein.

8. Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die die Deutsche Konsum Grundbesitz AG im letzten Abschluss zum 30. September 2015 angewendet hat. Die Immobilienbewertungsergebnisse zum Fair Value zum 30. September 2015 werden für alle Immobilien in den historischen Ausgangszahlen der Deutschen Konsum Grundbesitz AG ausgewiesen.

9. Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in TEUR angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Pro-Forma-Annahmen und Darstellung der Pro-Forma-Anpassungen

10. Nachfolgend werden die Annahmen beschrieben, auf denen die Erstellung der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutschen Konsum Grundbesitz AG für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 basieren:

11. Die in den Tz. 1 und 2 beschriebene Erwerbstransaktion wird hypothetisch auf den 1. Januar 2015 zurückbezogen.

12. Für die unter anderem zur Refinanzierung der Transaktion von 4.890,4 TEUR getätigte Wandelanleihenemission wird unterstellt, dass sie im Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe des Kaufpreises zu gleichen Zinskonditionen hätte abgeschlossen werden können, wie sie für den Zeitraum ab 30. Januar 2015 tatsächlich abgeschlossen wurde. Eine Tilgung der Refinanzierung für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 wird nicht angenommen. Die Mittel für die Zahlung des Kaufpreises standen ab 30. Januar 2015 durch die Begebung einer mit 5% p.a. verzinsten Wandelanleihe zur Verfügung. Zur Schließung der Finanzierungslücke in Höhe von 4.890,4 TEUR wird für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 eine Zwischenfinanzierung in gleicher Höhe der für den genannten Zeitraum begebenen Wandelanleihe auf Ebene der Deutsche Konsum Grundbesitz AG angenommen. Hieraus ergibt sich ein hypothetischer Zinsaufwand für den Zeitraum 1. Januar bis 29. Januar 2015 in Höhe von 19,7 TEUR.

13. Auf Basis der oben genannten Annahmen für die Transaktion und der Abbildung der Verschmelzung auf den 01. Januar 2015 ergibt sich auf Basis des verrechneten Eigenkapitals der Gesellschaft mit dem Kaufpreis zum 01. Januar 2015 ist ein Vergleich zum 30. September in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasster abweichender Verschmelzungseffekt von 40.5 TEUR. Der Verschmelzungseffekt zum 30. September 2015 ist im Ergebnis zum 30. September 2015 der Deutschen Konsum Grundbesitz AG bereits enthalten. Die Abweichung resultiert aus dem auf die Resolution Luxville S.à.r.l. für den Zeitraum 01. Januar bis 30. September 2015 zu erfassenden Ergebnisses, welchen Bestandteil des zu verrechnenden Eigenkapitals zum 30. September 2015 ist.

14. Sämtliche Pro-Forma-Anpassungen haben einen dauerhaften Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage.

Berlin, den 7. Dezember 2015

Rolf Elgeti

Bescheinigung

An die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. September 2015 der Deutsche Konsum Grundbesitz AG auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. September 2015 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Abschluss gehabt hätte, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma- Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro- Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, den 7. Dezember 2015

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fechner
Wirtschaftsprüfer

UNTERSCHRIFTENSEITE

Potsdam und Frankfurt am Main, im Dezember 2015

Deutsche Konsum Grundbesitz AG

Rolf Elgeti
(Alleinvorstand)

ODDO SEYDLER BANK AG

René Parmantier
(Vorstandsvorsitzender)

Holger Gröber
(Vorstand)