

# Deutsche Industrie Grundbesitz AG

## Wertpapierprospekt

für die Zulassung zum regulierten Markt  
an der Börse Berlin

von

15.000.048 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

– jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie und  
mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Oktober 2017 –

der

Deutsche Industrie Grundbesitz AG

Rostock

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2G9LL1

Wertpapierkennnummer (WKN): A2G9LL

Common Code: 172289894

ODDO BHF Aktiengesellschaft

Frankfurt am Main

Listing Agent

5. Dezember 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>28</b>
2.1.	Marktbezogene Risiken .....	28
2.2.	Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft .....	30
2.3.	Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwandlung in eine REIT-AG .....	44
2.4.	Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und der Börsennotierung .....	50
<b>3.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b> .....	<b>55</b>
3.1.	Verantwortung für den Inhalt des Prospekts.....	55
3.2.	Gegenstand des Prospekts.....	55
3.3.	Börsenzulassung und Notierungsaufnahme .....	55
3.4.	Designated Sponsor .....	56
3.5.	ISIN/WKN .....	56
3.6.	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	56
3.7.	Informationen von Seiten Dritter und Angaben von Quellen .....	57
3.8.	Einsichtnahme in Dokumente .....	60
3.9.	Hinweis zu Währungs-, Finanz- und Flächenangaben.....	60
3.10.	Wichtiger Hinweis zum Marktwertgutachten .....	61
<b>4.</b>	<b>ANGABEN ÜBER DIE AKTIEN</b> .....	<b>63</b>
4.1.	Stimmrecht.....	63
4.2.	Gewinnanteilsberechtigung.....	63
4.3.	Form und Verbriefung der Aktien .....	63
4.4.	Zahlstelle.....	63
4.5.	Übertragbarkeit der Aktien .....	63
4.6.	Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/ Veräußerungsbeschränkungen („Lock-up“) .....	64
4.7.	Für die Zulassung wesentliche Interessen Dritter und Interessenkonflikte.....	64
<b>5.</b>	<b>GEWINNVERWENDUNG, DIVIDENDENPOLITIK</b> .....	<b>65</b>
5.1.	Rechtlicher Rahmen für die Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen.....	65
5.2.	Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen gemäß dem deutschen REIT-Gesetz.....	65
5.3.	Dividendenpolitik .....	66
<b>6.</b>	<b>KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG</b> .....	<b>67</b>
6.1.	Kapitalisierung und Verschuldung.....	67
6.2.	Netto-Verschuldung.....	68
6.3.	Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten .....	69

<b>7.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL</b> .....	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN</b> .....	<b>71</b>
8.1.	Ausgewählte Finanzinformationen der Gewinn- und Verlustrechnungen.....	72
8.2.	Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen.....	74
8.3.	Ausgewählte Finanzinformationen der Kapitalflussrechnungen .....	76
8.4.	Erläuterung des HGB-Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. September 2017 .....	78
<b>9.</b>	<b>MARKTUMFELD IN DEUTSCHLAND</b> .....	<b>79</b>
9.1.	Einleitung.....	79
9.2.	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung .....	79
9.3.	Immobilienmarkt.....	82
9.4.	Wettbewerb.....	84
<b>10.</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b> .....	<b>88</b>
10.1.	Überblick .....	88
10.2.	Wettbewerbsstärken.....	89
10.3.	Unternehmensstrategie.....	90
10.4.	Geschäftstätigkeit.....	92
10.5.	Eigentumsrechte an Marken und Markennamen .....	107
10.6.	Forschung und Entwicklung .....	108
10.7.	Abhängigkeit von Industrie-, Handels oder Finanzierungsverträgen.....	108
10.8.	Sachanlagen .....	108
10.9.	Wesentliche Verträge.....	109
10.10.	Versicherung.....	113
10.11.	Regulatorisches Umfeld.....	113
10.12.	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	118
10.13.	Pensionszahlungsverpflichtungen.....	118
<b>11.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT</b> .....	<b>119</b>
11.1.	Firma, Handelsregistereintragung, Gründung, Dauer, Geschäftsjahr und Sitz der Gesellschaft.....	119
11.2.	Entwicklung der Gesellschaft und Historie .....	119
11.3.	Unternehmensgegenstand .....	120
11.4.	Konzernstruktur und Beteiligungen; Stellung der Gesellschaft innerhalb des Konzerns ....	121
11.5.	Bekanntmachungen und Zahlstelle .....	121
11.6.	Erlangung des REIT-Status.....	122
11.7.	Abschlussprüfer .....	126
<b>12.</b>	<b>ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT; MELDE- UND ANZEIGEPFLICHTEN</b> .....	<b>127</b>
12.1.	Grundkapital und Aktien.....	127

12.2.	Allgemeine Bestimmungen zur Veränderung des Grundkapitals .....	127
12.3.	Genehmigtes Kapital.....	128
12.4.	Bedingtes Kapital.....	129
12.5.	Entwicklung des Grundkapitals .....	129
12.6.	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz .....	130
12.7.	Rechtsschutz der Aktionäre beim Delisting.....	133
<b>13.</b>	<b>AKTIONÄRSSTRUKTUR .....</b>	<b>135</b>
13.1.	Unmittelbare Aktionäre .....	135
13.2.	Wesentliche mittelbare Aktionäre.....	136
13.3.	Beherrschungsverhältnisse.....	136
<b>14.</b>	<b>ORGANE DER GESELLSCHAFT UND MITARBEITER .....</b>	<b>138</b>
14.1.	Überblick .....	138
14.2.	Vorstand.....	140
14.3.	Aufsichtsrat.....	149
14.4.	Hauptversammlung .....	154
14.5.	Deutscher Corporate Governance Kodex .....	156
14.6.	Mitarbeiter.....	158
<b>15.</b>	<b>GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN.....</b>	<b>159</b>
<b>16.</b>	<b>BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – KEINE REIT-AKTIENGESELLSCHAFT.....</b>	<b>161</b>
16.1.	Besteuerung der Gesellschaft.....	161
16.2.	Besteuerung der Aktionäre .....	163
<b>17.</b>	<b>BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT- AKTIENGESELLSCHAFT.....</b>	<b>172</b>
17.1.	Besteuerung der Gesellschaft.....	173
17.2.	Besteuerung der Aktionäre .....	176
<b>18.</b>	<b>BEDEUTENDE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE ODER DER HANDELSPOSITION DES EMITTENTEN.....</b>	<b>190</b>
<b>19.</b>	<b>GLOSSAR .....</b>	<b>192</b>
<b>20.</b>	<b>MARKTWERTGUTACHTEN .....</b>	<b>G-1</b>
<b>21.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>F-1</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

<p>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 aufgrund der Art des Wertpapiers und aufgrund 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.</p>	
<p><b>A. Einleitung und Warnhinweise</b></p>	
<p><b>A.1 Warnhinweise</b></p>	<p>Diese Zusammenfassung („<b>Zusammenfassung</b>“) sollte als Einleitung zu diesem Prospekt („<b>Prospekt</b>“) verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.</p> <p>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 dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>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.</p> <p>Die Deutsche Industrie Grundbesitz AG, Rostock („<b>Deutsche Industrie</b>“, der „<b>Emittent</b>“ oder die „<b>Gesellschaft</b>“), und die ODDO BHF Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main („<b>ODDO BHF</b>“), haben nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz („<b>WpPG</b>“) die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung übernommen.</p>
<p><b>A.2 Angabe über spätere Verwendung des Prospekts.</b></p>	<p>Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien wurde nicht erteilt.</p>
<p><b>B. Emittent</b></p>	
<p><b>B.1 Juristische kommerzielle und Bezeichnung</b></p>	<p>Die Firma der Gesellschaft lautet „Deutsche Industrie Grundbesitz AG“. Die kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft lautet auch kurz „Deutsche Industrie“. Die Firma der Gesellschaft wird sich in „Deutsche Industrie REIT-AG“ ändern, sobald die Aktien der Gesellschaft an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz („<b>WpHG</b>“) gehandelt werden, die übrigen Voraussetzungen für die Anerkennung als REIT-Gesellschaft nach dem REIT-Gesetz vorliegen und die entsprechende Satzungsänderung im Handelsregister eingetragen worden ist. Die kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft wird auch weiterhin kurz „Deutsche Industrie“ lauten.</p>

<p><b>B.2 Sitz und Rechtsform des Emittenten, geltendes Recht, Land der Gründung.</b></p>	<p>Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat ihren Sitz in Rostock, Deutschland. Ihre Geschäftsanschrift lautet Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft, welche die Form eines Real Estate Investment Trust („<b>REIT-Aktiengesellschaft</b>“ oder „<b>REIT-AG</b>“) anstrebt, welcher deutschem Recht unterliegt.</p>
<p><b>B.3 Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten sowie Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist.</b></p>	<p><i>Überblick über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</i></p> <p>Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Light Industrial Immobilien in Deutschland. „<b>Light Industrial</b>“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „<b>Light Industrial Immobilien</b>“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.</p> <p>Die Gesellschaft strebt an, mit Wirkung zum 1. Januar 2018 den Status als REIT-Aktiengesellschaft zu erlangen. Die Gesellschaft hat insofern die aus ihrer Sicht erforderlichen Maßnahmen getroffen, um diesen Status zu erlangen. Hierzu gehören insbesondere Maßnahmen, mit denen die Einhaltung der Vorgaben des REIT-Gesetzes sichergestellt werden sollen, etwa die Aufnahme besonderer Satzungsregelungen.</p> <p>Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen von Grundbesitz, 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 regional gut diversifizierten Immobilienportfolio mit Fokus auf den deutschen Markt geschehen.</p> <p>Die Gesellschaft verfügt aufgrund des Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen über enge und teilweise langjährige Beziehungen zu potentiellen Verkäufern von Light Industrial Immobilien. Meist werden diese Objekte nicht durch öffentliche Auktionen verkauft, sondern werden nur einem kleinen Publikum oder sogar exklusiv angeboten. Auch wenn die Gesellschaft nicht ausschließlich plant, große Einzelprojekte in Top-Standorten zu erwerben, ist dies, entsprechende Rendite- und Wertsteigerungspotentiale vorausgesetzt, im Falle sich ergebender Möglichkeiten nicht ausgeschlossen. In geringerem Umfang wird die Gesellschaft auch eigene Projektentwicklungen durchführen, um Wertsteigerungspotentiale auch durch bauliche Maßnahmen und Erweiterungen voll ausschöpfen zu können.</p> <p>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 Servicean-</p>

	<p>bieter ausgelagert.</p> <p>Zum Datum des Prospekts umfasst das Portfolio der Gesellschaft neun Liegenschaften in neun deutschen Städten. Vier Liegenschaften befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern, jeweils zwei Liegenschaften in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sowie eine Liegenschaft in Thüringen. Die Gesamtmietfläche für dieses Portfolio beträgt 314.399 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate liegt zum 30. September 2017 bei etwa 23,62% der gesamten vermietbaren Fläche.</p> <p>Die Gesellschaft erzielte in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von TEUR 2.305,9 (Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016: TEUR 798,1; Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015: TEUR 725,6). Die Gesellschaft erzielte in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr ein EBIT<sup>1)</sup> von TEUR 10.834,1 (Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016: TEUR 1.043,1; Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015: TEUR 1.808,8).</p> <p>Die Gesellschaft hat weder zum Datum des Prospekts noch hatte sie in der Vergangenheit Mitarbeiter, wobei der Vorstand unberücksichtigt bleibt.</p> <p><b>Wettbewerbsstärken</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokussierung auf spezialisiertes Light Industrial Immobilien-Portfolio sowie damit bewirkte Begründung langfristiger Partnerschaften mit sog. Schlüsselmietern an unterschiedlichen Standorten und reduziertes Risiko wachsender Leerstände durch gezielte Zusammenarbeit mit den entsprechenden Mietern sowie Potential vorhandene Leerstände mittels bestehender Partnerschaften schneller abzubauen;</li> <li>• Diversifiziertes Portfolio durch Investments in eine Vielzahl von Light Industrial Immobilien an verschiedenen Standorten und dadurch bewirkte höhere Beständigkeit gegen konjunkturzyklische und regionale Schwankungen und Mieterausfall;</li> <li>• Frühzeitige Identifizierung von Wertsteigerungspotentialen von Immobilien und deren Ausschöpfung nach Erwerb aufgrund langjähriger Erfahrung und Expertise mit wertsteigernden Projekten auf dem Gebiet des gewerblichen Immobilienmarktes;</li> <li>• Positive Beeinflussung der Reputation der Gesellschaft im Markt und der Glaubwürdigkeit gegenüber Banken, Mietern und am Kapitalmarkt aufgrund des angestrebten Status als REIT-Aktiengesellschaft;</li> </ul>
--	--

<sup>1)</sup> Die Gesellschaft verwendet als Steuerungsgröße für ihr Geschäft die Kennzahl EBIT (Earnings before Interest and Taxes), die sie als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen definiert. Nicht alle Unternehmen verwenden die gleiche Definition dieser Kennzahl. Eine Vergleichbarkeit der in diesem Prospekt ausgewiesenen EBIT-Werte mit entsprechenden Daten anderer Unternehmen ist daher unter Umständen nicht oder nicht uneingeschränkt gegeben.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund von Marktwissen und schlanken Entscheidungsprozessen Möglichkeit zu schnellen und fundierten Ankaufentscheidungen ohne langwierigen administrativen Aufwand;</li> <li>• Erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios und gute Vernetzung mit Maklern und Banken, die sowohl ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential als auch notleidende Vermögenswerte vor allem im Sekundärmarkt verkaufen;</li> <li>• Gute Beziehungen der Gesellschaft 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.</li> </ul> <p><b>Unternehmensstrategie</b></p> <p>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 gute Mikrolagen in ganz Deutschland zu investieren. Darüber hinaus beabsichtigt die Gesellschaft, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen 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. Sofern sich im Rahmen der Geschäftstätigkeit ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf ergeben sollte, beabsichtigt die Gesellschaft die Finanzmittelausstattung der Gesellschaft durch Kapitalmaßnahmen (z. B. Kapitalerhöhungen, wie sie bereits in der Vergangenheit erfolgreich von der Gesellschaft durchgeführt wurden) zu stärken.</p> <p>Mit den folgenden Maßnahmen beabsichtigt die Gesellschaft ihre strategischen Ziele zu erreichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwerb weiterer Light Industrial Immobilien mit Wertsteigerungspotential;</li> <li>• Ausschöpfung vorhandener Wertsteigerungspotentiale durch die Entwicklung, Modernisierung oder Revitalisierung von Immobilien;</li> <li>• Aktives, strategisches Portfoliomanagement zur Vergrößerung und Verbesserung des Immobilienportfolios sowie fortlaufende Überprüfung der Bestandsobjekte im Hinblick auf ihren Mehrwert im Rahmen des Gesamtportfolios;</li> <li>• Nutzen der Vorteile durch den angestrebten Status als REIT-AG;</li> <li>• Fortführung und weitere Optimierung der vorhandenen effizienten Strukturen im Rahmen des weiteren Ausbaus der Geschäftstätigkeit.</li> </ul>
<p><b>B.4a Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, aus-</b></p>	<p>Zahlreiche demografische, ökonomische und politische Faktoren haben Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Dies gilt für Entwicklungen des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland sowie für Entwicklungen in den jeweiligen Regionen, in denen die Immobilien der Gesellschaft gelegen sind. Das Portfolio der Gesellschaft umfasst hauptsächlich Light Industrial</p>



<p><b>wirken.</b></p>	<p>Immobilien. Da diese in einem nicht unerheblichen Umfang von der Logistikbranche genutzt werden, besteht eine Auswirkung zwischen den Konsumausgaben privater Haushalte und dem Geschäftsmodell vieler Mieter aus der Logistikbranche. Überdies sind auch andere (für die Objekte der Gesellschaft typische) gewerbliche Mieter stark von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen, einschließlich solchen des Einzelhandelsmarkts, der Produktion von Gütern, des Binnenhandels und des Exportgeschäfts. Aufgrund des Einflusses der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betrifft dies ebenfalls makroökonomische Parameter, wie die Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Beschäftigungsquote, der Kaufkraft und des Verbraucherpreisindex. Andererseits ist die Gesellschaft in besonderem Maße von mikroökonomischen Faktoren in den jeweiligen Regionen betroffen. So können regionale Entwicklungen direkten Einfluss auf die Mietsituation und die Vermarktbarkeit von Flächen vor Ort sowie Einfluss auf das Mietpreisniveau und die jeweilige Leerstandsrate haben.</p> <p>Das weitere Engagement der Gesellschaft durch weitere Zukäufe muss neben den makroökonomischen Entwicklungen stets die mikroökonomischen Trends analysieren.</p> <p>Einer der wichtigsten Trends für die Gesellschaft ist die in den vergangenen Jahren steigende Nachfrage am Investmentmarkt nach deutschen Light Industrial Immobilien. Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die mitunter einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen.</p>
<p><b>B.5 Beschreibung des Konzerns und der Stellung des Emittenten innerhalb dieses Konzerns.</b></p>	<p>Die Gesellschaft ist Teil eines Konzerns, dessen Konzernspitze von Herrn Rolf Elgeti und – unmittelbar nachfolgend – von der von Herrn Rolf Elgeti beherrschten Obotritia Capital KGaA gebildet wird. Im Konzernabschluss sind neben der Obotritia Capital KGaA als Mutterunternehmen zwölf Tochterunternehmen, bei denen die Obotritia Capital KGaA einen beherrschenden Einfluss ausübt, vollkonsolidiert. Zu diesen Tochterunternehmen zählen insbesondere die Gesellschaft sowie die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Beteiligungsgesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH.</p> <p>Die Obotritia Capital KGaA beherrscht die Gesellschaft dabei wie folgt: Sie hält nicht nur selbst unmittelbar 1.499.232 Aktien der Gesellschaft, sondern ist auch Alleingesellschafterin der vorgenannten Beteiligungsgesellschaften (Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH), die wiederum unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind. Die genannten Beteiligungsgesellschaften halten insgesamt 3.698.464 Aktien der Gesellschaft, so dass die Obotritia Capital KGaA insgesamt direkt und indirekt 5.197.696 Aktien der Gesellschaft, also eine prozentuale Beteiligung von 34,65% an der Gesellschaft hält. Angesichts einer Streubesitzquote von derzeit 25,98%, den entsprechend konstant bestehenden bzw. zu erwartenden Präsenzmehrheiten der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften in Hauptversammlungen der Gesellschaft sowie den vertraglichen Regelungen zur Geschäftsbesorgung zwischen der Obotritia Capital KGaA und der Gesellschaft ist von einer faktischen Beherrschung auszugehen.</p> <p>Herr Rolf Elgeti beherrscht die Gesellschaft wie folgt: Herr Elgeti hält zunächst über die von ihm kontrollierte Obotritia Capital KGaA mittelbar</p>

	<p>5.197.696 Aktien der Gesellschaft. Sein beherrschender Einfluss über die Obotritia Capital KGaA folgt nicht nur daraus, dass ihm als persönlich haftendem Gesellschafter die Geschäftsführung der Obotritia Capital KGaA obliegt; er hält auch 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar sowie weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist.</p> <p>Als Alleingesellschafter der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, die direkt 53.360 Aktien an der Gesellschaft hält, sowie als persönlich haftender Gesellschafter der EFa Vermögensverwaltung KG, die ebenfalls 53.360 Aktien direkt an der Gesellschaft hält, sind Herrn Elgeti darüber hinaus 106.720 weitere Aktien der Gesellschaft zuzurechnen.</p> <p>Herrn Elgeti sind damit insgesamt 5.304.416 Aktien der Gesellschaft zuzurechnen, was einer prozentualen Beteiligung von 35,36% entspricht.</p> <p>Die Gesellschaft besitzt ihrerseits keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften.</p>
--	--

**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 unmittelbaren Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft zum Datum dieses Prospektes nach Kenntnis der Gesellschaft:

Name des Aktionärs	Beteiligung	
	Aktien	% des Grundkapitals (gerundet)
Obotritia Capital KGaA	1.499.232	9,995
Obotritia Alpha Invest GmbH <sup>1)</sup>	1.499.232	9,995
Obotritia Beta Invest GmbH <sup>1)</sup>	1.499.232	9,995
Babelsberger Beteiligungs GmbH <sup>1)</sup>	700.000	4,667
ALPHA 4 S.A., SICAV-SIF	1.499.600	9,997
Lotus AG <sup>2)</sup>	1.498.505	9,990
Gert Purkert	1.498.505	9,990
Astrid Purkert	631.111	4,207
Elisabeth Anna Auersperg-Breunner	475.000	3,167
Streubesitz	3.896.408	25,976
<b>Grundkapital</b>	<b>15.000.048<sup>3)</sup></b>	<b>100,00<sup>3)</sup></b>

<sup>1)</sup> 100%-ige Tochtergesellschaft der Obotritia Capital KGaA: 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 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar und weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist.

<sup>2)</sup> Die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, kontrolliert nach Kenntnis der Gesellschaft die Lotus AG mit einem Anteil von 94,9%.

<sup>3)</sup> Die Aktien der aufgeführten Aktionäre und des Streubesitzes ergeben zusammen nicht exakt 15.000.048 Aktien bzw. 100%, da die Anteile, die von der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH (53.360 Aktien), der EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien) sowie der Olive Tree Invest GmbH (196.503 Aktien) gehalten werden, wie nachfolgend dargestellt anderen Aktionären zugerechnet werden und daher nach Auffassung der Gesellschaft nicht als Streubesitz zu werten sind.

	<p>Die Gesellschaft verfügt zum Datum des Prospektes über die folgenden wesentlichen mittelbaren Aktionäre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Obotritia Capital KGaA hält als Alleingesellschafterin der Beteiligungsgesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH indirekt 3.698.464 Aktien der Gesellschaft. Die Obotritia Capital KGaA hält damit insgesamt 5.197.696 Aktien der Gesellschaft, also eine prozentuale Beteiligung von 34,65%.</li> <li>• Das Vorstandsmitglied der Gesellschaft Rolf Elgeti hält zum Datum dieses Prospekts eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.304.416 Aktien (entspricht 35,36% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH mit insgesamt 5.197.696 Aktien sowie über die Midgard Beteiligungs GmbH (53.360 Aktien) und über die EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien) gehalten.</li> <li>• Herr Dr. Dirk Markus hält indirekt 1.695.008 Aktien der Gesellschaft (entspricht 11,3% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird über die Ventus GmbH, Innsbruck, vermittelt, die nach Informationen der Gesellschaft 94,9% der Aktien der Lotus AG hält. Die Lotus AG wiederum hält direkt 1.498.505 Aktien der Gesellschaft sowie indirekt 196.503 Aktien der Gesellschaft, die von der Olive Tree Invest GmbH, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der Lotus AG, gehalten werden.</li> </ul>
<p><b>Unterschiedliche Stimmrechte.</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Unmittelbare oder mittelbare Beherrschung des Emittenten und Art der Beherrschung.</b></p>	<p>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 der Obotritia Capital KGaA; er hält auch 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar sowie weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist), der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH und der EFa Vermögensverwaltung KG beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Die Stimmrechte der Obotritia Capital KGaA sowie die Stimmrechte 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, der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, der EFa Vermögensverwaltung KG, Rolf Elgeti sowie der Gesellschaft beachtet, insbesondere erstellt die Gesellschaft einen Abhängigkeitsbericht gemäß §§ 312 ff. AktG. Die Satzung der Gesellschaft enthält keine besonderen Bestimmungen</p>

	zur Sicherstellung, dass eine solche Beherrschung nicht missbraucht wird.
--	---

<b>B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen.</b>	<p>Die nachstehenden ausgewählten historischen Finanzinformationen der Gesellschaft basieren auf den geprüften Einzelabschlüssen für die am 31. Dezember 2015 und am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahre (der „<b>Einzelabschluss 2015</b>“ bzw. der „<b>Einzelabschluss 2016</b>“) und das am 30. September 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr (der „<b>Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2017</b>“ und gemeinsam mit dem Einzelabschluss 2015 und dem Einzelabschluss 2016 die „<b>Einzelabschlüsse</b>“) 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.</p> <p>Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres. Diese Regelung ist im Jahr 2017 im Zuge des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft in der Satzung eingeführt worden. Das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. In den Jahren 2015 und 2016 entsprach das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.</p>
---	---

**Ausgewählte Informationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung**

	<b>Rumpf- geschäfts- jahr (9 Monate) zum 30. Sep 2017</b>	<b>Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2016</b>	<b>Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2015</b>
<b>in TEUR</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
<b>Gesamt Umsatzerlöse</b>	<b>2.305,9</b>	<b>798,1</b>	<b>725,6</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.305,9	798,1	725,6
Aufwendungen aus Vermietung	-677,7	-235,1	-156,5
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.628,1</b>	<b>563,0</b>	<b>569,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.256,2	45,6	1.714,7
<b>Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>2.416,3</b>	<b>505,1</b>	<b>-429,0</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>11.300,7</b>	<b>1.113,8</b>	<b>1.854,8</b>
Personalaufwand	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-16,5	-25,5	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-450,1	-45,2	-45,9
<b>EBIT<sup>1)</sup></b>	<b>10.834,1</b>	<b>1.043,1</b>	<b>1.808,8</b>
Beteiligungsergebnis	0,0	0,0	120,0

Zinsertrag	501,0	0,0	0,1
Zinsaufwand	-575,8	-1.218,7	-780,0
<b>EBT</b>	<b>10.759,3</b>	<b>-175,6</b>	<b>1.149,0</b>
Ertragssteuern	-3.544,4	-68,5	-374,4
Sonstige Steuern	0,0	-0,5	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
Nicht zu reklassifizierende Posten	0,0	0,0	0,0
Zu reklassifizierende Posten			
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 – Nettoveränderungen FV	512,2	3.761,0	3.148,8
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in die G&V	-7.232,1	-41,9	-1.708,8
Steuerereffekte	2.121,8	-1.174,3	-454,7
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-4.598,1</b>	<b>2.544,8</b>	<b>985,3</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.616,8</b>	<b>2.300,2</b>	<b>1.759,9</b>

- <sup>1)</sup> Die Gesellschaft verwendet als Steuerungsgröße für ihr Geschäft die Kennzahl EBIT (Earnings before Interest and Taxes), die sie als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen definiert. Nicht alle Unternehmen verwenden die gleiche Definition dieser Kennzahl. Eine Vergleichbarkeit der in diesem Prospekt ausgewiesenen EBIT-Werte mit entsprechenden Daten anderer Unternehmen ist daher unter Umständen nicht oder nicht uneingeschränkt gegeben.

*Ausgewählte Informationen aus der Bilanz*

<b>in TEUR</b>	<b>Zum 30. Sep 2017</b>	<b>Zum 31. Dez 2016</b>	<b>Zum 31. Dez 2015</b>
	<u>(geprüft)</u>	<u>(geprüft)</u>	<u>(geprüft)</u>
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>53.158,6</b>	<b>19.752,9</b>	<b>21.837,7</b>
Renditeliegenschaften	35.593,7	6.893,0	4.900,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,0	11.138,4	6.171,1
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	10.622,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	17.564,9	1.721,5	144,6
Aktive Latente Steuern	0,0	0,0	0,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>46.456,5</b>	<b>453,3</b>	<b>154,9</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,1	81,7	0,0
Ertragssteuererstattungsansprüche	132,6	132,6	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	46.298,4	214,6	152,1
Liquide Mittel	23,4	24,4	2,8
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>99.615,1</u></b>	<b><u>20.206,2</u></b>	<b><u>21.992,6</u></b>
<b>Passiva</b>			
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>32.053,8</b>	<b>5.528,1</b>	<b>3.227,9</b>
Gezeichnetes Kapital	81,5	25,0	25,0
Kapitalrücklage	23.852,4	0,0	0,0
Andere Rücklage	50,0	50,0	0,0
OCI (Other Comprehensive Income)	0,0	4.598,1	2.053,3
Bilanzgewinn	8.069,9	855,0	1.149,6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>64.276,3</b>	<b>4.710,8</b>	<b>3.596,1</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.083,6	2.291,1	2.559,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	60.011,9		
Sonstige Rückstellungen	3,0	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	678,4	0,0	0,0
Passive Latente Steuern	1.499,4	2.416,7	1.034,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.285,0</b>	<b>9.967,3</b>	<b>15.168,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305,1	268,1	258,6
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	8.975,8	14.387,4
Sonstige Rückstellungen	382,2	28,2	10,0



Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	281,0	38,9
Ertragssteuerschulden	2.340,0	390,4	429,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	257,7	23,8	44,4
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b><u>99.615,1</u></b>	<b><u>20.206,2</u></b>	<b><u>21.992,6</u></b>

*Ausgewählte Informationen aus der Kapitalflussrechnung*

in TEUR	Rumpfgeschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2017	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2016	Geschäftsjahr zum 31. Dez 2015
	(geprüft)	(geprüft)	(geprüft)
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>849,3</b>	<b>565,8</b>	<b>434,6</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-86.731,2</b>	<b>-3.429,3</b>	<b>-7.831,4</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>85.880,9</b>	<b>2.885,2</b>	<b>7.398,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-1,0	21,6	2,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	24,4	2,8	0,8
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b><u>23,4</u></b>	<b><u>24,4</u></b>	<b><u>2,8</u></b>

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

**Betriebsergebnisse (EBIT<sup>1)</sup>)**

Das Betriebsergebnis (EBIT) fiel in dem am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr mit TEUR 1.808,8 positiv aus. Das EBIT war im Wesentlichen durch die Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaften von TEUR -429,0 sowie sonstigen Erträgen von TEUR 1.714,7 geprägt. Die sonstigen Erträge repräsentieren im Wesentlichen Bewertungsgewinne von Wertpapieren.

Das Betriebsergebnis (EBIT) beläuft sich in dem am 31. Dezember 2016 en-

<sup>1)</sup> Die Gesellschaft verwendet als Steuerungsgröße für ihr Geschäft die Kennzahl EBIT (Earnings before Interest and Taxes), die sie als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen definiert. Nicht alle Unternehmen verwenden die gleiche Definition dieser Kennzahl. Eine Vergleichbarkeit der in diesem Prospekt ausgewiesenen EBIT-Werte mit entsprechenden Daten anderer Unternehmen ist daher unter Umständen nicht oder nicht uneingeschränkt gegeben.

<p><b>Zeitraum.</b></p>	<p>denden Geschäftsjahr auf TEUR 1.043,1 und resultiert im Wesentlichen aus den positiven Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaften (TEUR 505,1). Das EBIT verminderte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr um TEUR 766,0 aufgrund des Wegfalls des Sondereffektes aus dem Vorjahr. Das Finanzergebnis (Zinsertrag abzüglich Zinsaufwand) des am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahres verminderte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr um TEUR 558,8 auf TEUR -1.218,7. Der gestiegene Zinsaufwand resultiert in dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr im Wesentlichen aus der unterjährigen Erhöhung der Inanspruchnahme einer Kreditlinie für die Akquisition der Renditeliegenschaften in Jena und Bad Salzdetfurth.</p> <p>Das Betriebsergebnis (EBIT) beläuft sich in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr auf TEUR 10.834,1 und resultiert im Wesentlichen aus den positiven Auswirkungen der Neubewertung der Renditeliegenschaften (TEUR 2.416,3) und der Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung (TEUR 2.305,9) sowie aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 7.256,2, die sich im Wesentlichen aus der Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien an der Deutschen Konsum REIT-AG ergeben. Das EBIT erhöhte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr um TEUR 9.791,0 aufgrund der Steigerung des Rohergebnisses gegenüber dem Vorjahr. Das Finanzergebnis (Zinsertrag abzüglich Zinsaufwand) des am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahres verbesserte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr um TEUR 1.143,9 auf TEUR -74,8. Das verbesserte Finanzergebnis resultiert in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr im Wesentlichen aus der Steigerung nicht-zahlungswirksamer Erträge (aufgrund eines an die Obotritia Capital KGaA ausgereichten Darlehens) und der verminderten Zinslast (aufgrund des zwischenzeitlich zurückgeführten Gesellschafterdarlehens der Obotritia Capital KGaA).</p> <p><b>Bilanz</b></p> <p>Die Bilanzsumme belief sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 21.992,6.</p> <p>Die Bilanzsumme sank zum 31. Dezember 2016 um TEUR 1.786,4 auf TEUR 20.206,2 (31. Dezember 2015: TEUR 21.992,6). Aktivseitig beruht dies im Wesentlichen auf dem Verkauf von Wertpapieren. Durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Steuererstattungsansprüche stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 298,4 auf TEUR 453,3. Auf der Passivseite erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.114,7 auf TEUR 4.710,8 (31. Dezember 2015: TEUR 3.596,1). Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der passiven latenten Steuern zurückzuführen. Durch die Teiltilgung eines Darlehens mit der Obotritia Capital KGaA sanken die kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 5.201,2 auf TEUR 9.967,3 (31. Dezember 2015: TEUR 15.168,5).</p> <p>Die Bilanzsumme stieg zum 30. September 2017 um TEUR 79.408,9 auf TEUR 99.615,1 (31. Dezember 2016: TEUR 20.206,2). Aktivseitig beruht dies im Wesentlichen auf der Erhöhung langfristiger und kurzfristiger Vermögenswerte resultierend aus weiteren Immobilienerwerben und bestehenden Darlehensforderungen gegen die Obotritia Capital KGaA. Diese Darlehensforderungen der Gesellschaft gegen die Obotritia Capital KGaA bestanden zum 30. September 2017 in Höhe von TEUR 45.258,5. Zum Datum dieses Prospekts hat sich diese Darlehensforderung um TEUR 23.038,0 auf TEUR</p>
-------------------------	--

22.220,5 reduziert. Auf der Passivseite erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 59.565,5 auf TEUR 64.276,3 (31. Dezember 2016: TEUR 4.710,8). Dies ist im Wesentlichen auf die Begebung einer besicherten TEUR 60.000,0 Immobilienanleihe zurückzuführen. Durch die Tilgung eines Darlehens mit der Obotritia Capital KGaA sanken die kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 6.682,3 auf TEUR 3.285,0 (31. Dezember 2016: TEUR 9.967,3).

#### **Cash Flows**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in dem am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr auf TEUR 434,6. Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit den erstmaligen Umsätzen von Vermietungsobjekten. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in dem am 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr bei TEUR -7.831,4. Dieser ist maßgeblich durch Aus- und Einzahlungen im Zusammenhang mit Aktienkäufen und Aktienverkäufen, durch Auszahlungen für nachträglichen Anschaffungskosten sowie erhaltenen Dividendenzahlungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich in dem auf den 31. Dezember 2015 endenden Geschäftsjahr auf TEUR 7.398,8. Der Betrag resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der mit der Obotritia Capital KGaA vereinbarten Rahmenkreditlinie sowie aus der Aufnahme eines Bankdarlehens bei der Sparkasse.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg in dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr um TEUR 131,2 auf TEUR 565,8 (31. Dezember 2015: TEUR 434,6). Der Anstieg des Cashflows aus dem laufenden Geschäft steht in direktem Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten. Der hiermit verbundene Anstieg der Mieteinzahlungen wirkt sich positiv auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich für das zum 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr auf TEUR -3.429,3. Der Wert wird im Wesentlichen durch Auszahlungen für den Erwerb von Renditeliegenschaften geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in dem zum 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr TEUR 2.885,2. Dieser Wert ist im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme der mit der Obotritia Capital KGaA vereinbarten Rahmenkreditlinie zurückzuführen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr um TEUR 283,5 auf TEUR 849,3 (31. Dezember 2016: TEUR 565,8). Der Anstieg des Cashflows aus dem laufenden Geschäft steht in direktem Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten. Der hiermit verbundene Anstieg der Mieteinzahlungen wirkt sich positiv auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich für das zum 30. September 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr auf TEUR -86.731,2. Der Wert wird im Wesentlichen durch Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (d.h. der Gewährung eines Darlehens an die Obotritia Capital KGaA, das zum 30. September 2017 in einem Volumen von TEUR 45.258,5 ausgezahlt wurde) und für Investitionen in Renditeliegenschaften geformt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in dem zum 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr TEUR 85.880,9. Dieser Wert ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen aus der Ausgabe der TEUR 60.000,0 besicherten Immo-

lienanleihe zurückzuführen.

### ***Jüngster Geschäftsgang und Ausblick***

Die im August 2017 begebene besicherte Immobilienanleihe wurde am 13. Oktober 2017 um einem Betrag in Höhe von TEUR 8.000,0 aufgestockt und valuiert nunmehr in Höhe von insgesamt TEUR 68.000,0. Die Konditionen der Immobilienanleihe blieben, abgesehen von der Bestellung weiterer Sicherheiten, im Übrigen im Wesentlichen unverändert.

Am 18. Oktober 2017 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beim Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen.

Die Gesellschaft hat am 23. Oktober 2017 einen Kaufvertrag über eine weitere Logistikimmobilie in Drei Gleichen (Dr.-Bube-Straße 6) mit einer Grundfläche von 24.021 m<sup>2</sup> geschlossen, der zum Zeitpunkt dieses Prospekts noch nicht vollzogen worden ist. Insbesondere ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospekts noch nicht erfolgt. Die Gesellschaft geht derzeit von einem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums im Dezember 2017 aus. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 3.600,0, die derzeit erwartete Jahresmiete beträgt TEUR 600,0.

Die Gesellschaft hat am 14. November 2017 einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.900,0 mit der VR-Bank eG zur Finanzierung der Immobilie Ottostraße 91, Bornheim, abgeschlossen. Das Darlehen, das mit einem Zinssatz von 1,25% für fünf Jahre fest abgeschlossen wurde, wird bis zum Jahr 2035 in monatlichen Annuitäten von EUR 9.895,83 und einer Anfangstilgung von 5,0% zurückgeführt. Die Besicherung des Darlehens erfolgt durch eine erst-rangige Grundschuld in Höhe von TEUR 1.900,0.

Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. November 2017, eingetragen im Handelsregister am 16. November 2017, wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln von EUR 81.522,00 um EUR 14.918.526,00 auf EUR 15.000.048,00 erhöht.

Überdies hat die Gesellschaft mit dem Verkäufer der Logistikimmobilie in Bornheim, Ottostraße 91 (die bereits in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen ist) in einem Nachtrag vom 17. November 2017 vereinbart, dass die Gesellschaft unentgeltlich 1.008 m<sup>2</sup> eines unmittelbar anliegenden Grundstücks erwirbt. Der Übergang des Eigentums ist zum Datum des Prospekts noch nicht vollzogen.

Mit Zahlung des restlichen Kaufpreises in Höhe von TEUR 23.038,0 ist das wirtschaftliche Eigentum an der Liegenschaft in Schortens-Roffhausen am 30. November 2017 auf die Gesellschaft übergegangen. Diese Zahlung erfolgte durch die Obotritia Capital KGaA und stellte eine teilweise Rückzahlung des durch die Obotritia Capital KGaA in Anspruch genommenen Darlehens an die Gesellschaft dar. Damit valuiert das von der Gesellschaft an die Obotritia Capital KGaA ausgereichte Darlehen zum Datum des Prospekts noch in Höhe von TEUR 22.220,5. Die bereits geleistete Anzahlung auf den Kaufpreis für die Liegenschaft in Schortens-Roffhausen in Höhe von TEUR 9.962 war im Einzelabschluss der Gesellschaft für das zum 30. September 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr ausgewiesen.

Von den vorgenannten Transaktionen abgesehen haben sich im Zeitraum vom 30. September 2017 bis zum Datum dieses Prospektes keine wesentlichen

	Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Gesellschaft ergeben.
<b>B.8 Ausgewählte wesentliche Pro-Forma-Finanzinformationen.</b>	Entfällt. Die Gesellschaft hat keine Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt.
<b>B.9 Gewinnprognosen oder -schätzungen.</b>	Entfällt. Dieser Prospekt enthält keine Gewinnprognosen oder -schätzungen.
<b>B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.</b>	Entfällt. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers enthält im Hinblick auf die historischen Finanzinformationen keine Beschränkungen.
<b>B.11 Nichtausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen.</b>	Entfällt. 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.
<b>C. Wertpapiere</b>	
<b>C.1 Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere.</b>	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.
<b>Wertpapierkennung.</b>	Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (International Securities Identification Number, ISIN): .....DE000A2G9LL1 Wertpapierkennnummer (WKN): .....A2G 9LL Common Code .....172289894 Börsenkürzel..... JB7
<b>C.2 Währung der Wertpapieremission.</b>	Euro.
<b>C.3 Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien.</b>	15.000.048 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.
<b>Nennwert je Aktie.</b>	Jede Aktie der Gesellschaft repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1,00.
<b>C.4 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte.</b>	Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Aktien gewähren volle Dividendenberechtigung ab dem 1. Oktober 2017 und für alle folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft.

<p><b>C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.</b></p>	<p>Die Aktien der Gesellschaft sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Inhaber lautende Stammaktien frei übertragbar.</p> <p>Für den Fall der Erlangung des REIT-Status ist zu berücksichtigen, dass die maximale Anzahl direkt gehaltener Anteile je Aktionär nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen („REIT-Gesetz“) beschränkt ist. 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. Da sich die Beschränkung zur Beteiligungs- und Stimmrechtshöhe nach dem REIT-Gesetz nur auf direkte Beteiligungen und Stimmrechte bezieht, sind die unter Abschnitt B.6 genannten, teilweise wesentlich höheren indirekten Beteiligungen und Stimmrechte für den REIT-Status insoweit unbeachtlich.</p>
<p><b>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.</b></p>	<p>Die Gesellschaft hat am 20. November 2017 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 6. Dezember 2017. Die Aufnahme der Notierung ist für den 7. Dezember 2017 vorgesehen.</p>
<p><b>C.7 Dividendenpolitik</b></p>	<p>Ab Erlangung des REIT-Status ist die Gesellschaft verpflichtet, mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses nach bestimmten gesetzlich vorgesehenen Anpassungen für jedes Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsgesetzbuch auszuschütten.</p> <p>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.</p>
<p><b>D. Risiken</b></p>	
<p><b>D.1 Zentrale Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind.</b></p>	<p>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 Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die nachstehend aufgeführten Risiken können sich rückwirkend als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren trifft weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Be-</p>

	<p>deutung der einzelnen Risiken. Zudem könnte es zusätzliche Risiken und Unwägbarkeiten geben, die der Gesellschaft 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.</p>
	<p><b>Marktbezogene Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesamtwirtschaft oder der Markt für Light Industrial Immobilien könnten sich negativ entwickeln. Die Gesellschaft könnte den Markt für Light Industrial Immobilien falsch einschätzen.</li> <li>• Es könnte der Gesellschaft nicht gelingen, sich beim Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien gegen ihre Wettbewerber durchzusetzen.</li> <li>• Erhöhungen des Zinsniveaus können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen (beispielsweise durch höhere Refinanzierungskosten oder Absinken der Kaufbereitschaft von Erwerbern).</li> </ul> <p><b>Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollte es der Gesellschaft 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.</li> <li>• Die Gesellschaft hat ein Darlehen an ihre Hauptaktionärin, die Obotritia Capital KGaA, gewährt, das gegenwärtig in Höhe von TEUR 22.220,5 valutiert. Die Gesellschaft könnte mit ihren Darlehensrückzahlungsfordernungen ganz oder teilweise ausfallen.</li> <li>• Es könnte der Gesellschaft künftig nicht gelingen, geeignete Light Industrial Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben oder Objekte aus ihrem Portfolio zu angemessenen Preisen zu veräußern.</li> <li>• Die Gesellschaft könnte möglicherweise dauerhaft keine attraktiven Mieten erzielen oder keine geeigneten Mieter finden oder gezwungen sein, kostenintensive Umbaumaßnahmen durchzuführen.</li> <li>• Die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien der Gesellschaft könnten schneller steigen als die Mieteinnahmen für die Objekte, selbst wenn Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden. Wertsicherungsklauseln können bei Absinken des Referenzindex zu einer Verringerung der Miete führen.</li> <li>• Übernimmt die Gesellschaft 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.</li> <li>• Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Immobilien können erhebliche Kosten verursachen und die rechtliche Nutzbarkeit von Im-</li> </ul>

	<p>mobilien in Frage stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofern Altlasten und andere Gebäude-, Boden- und Umweltbelastungen festgestellt werden, könnte die Gesellschaft verpflichtet sein, aufwändige und kostenintensive Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.</li> <li>• Es besteht die Gefahr der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien, insbesondere aufgrund einer negativen Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, der allgemeinen konjunkturellen Lage oder einzelner Standorte.</li> <li>• Die Immobilienbewertungsgutachten und vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien falsch beziffern.</li> <li>• Es könnte der Gesellschaft nicht gelingen, von ihr entwickelte Immobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne fertigzustellen und vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten.</li> <li>• Die mit externen Dienstleistern geschlossenen Dienstleistungsverträge 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.</li> <li>• Aufgrund der Tätigkeit externer Asset Manager für Wettbewerber der Gesellschaft kann es zu Interessenkonflikten der Asset Manager kommen, weil die Asset Manager auch für andere ihrer Kunden in Immobilien investieren.</li> <li>• Die Gesellschaft 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.</li> <li>• Erlangt die Gesellschaft wie beabsichtigt den REIT-Status, ist sie 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 verpflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen), einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt.</li> <li>• Die Gesellschaft könnte die steuerlichen Auswirkungen von Geschäftsvorfällen fehlerhaft beurteilt haben oder beurteilen, so dass steuerliche Betriebsprüfungen zu Steuerzahlungen der Gesellschaft führen können.</li> <li>• Gelingt es der Gesellschaft nicht, qualifiziertes Personal in Schlüsselpositionen zu halten bzw. zu gewinnen, hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung.</li> </ul>
	<p><b>Risiken im Zusammenhang mit dem noch zu erlangenden REIT- Status der Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als</li> </ul>



	<p>REIT-AG zu qualifizieren, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung.</li> <li>• Der Gesellschaft drohen (Straf-)Zahlungen bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes.</li> <li>• 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.</li> <li>• Den Aktionären der Gesellschaft 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<p><b>D.3 Zentrale Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.</b></p>	<p><b>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und der Börsennotierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Interessenkonflikte zwischen den Interessen der Gesellschaft auf der einen Seite und den Interessen ihres Vorstandsmitglieds Rolf Elgeti auf der anderen Seite sowie die wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft auswirken.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass sich nach der Erstnotiz ein aktiver und liquider Handel in den Aktien der Gesellschaft entwickeln wird.</li> <li>• Nach dem Börsengang könnte der Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft erheblich schwanken (beispielsweise infolge von Gewinnrückgängen oder Nichterfüllung von Erwartungen von Wertpapieranalysten).</li> <li>• Durch Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen, auch aus genehmigten oder bedingten Kapitalia, kann die Beteiligung der Aktionäre verwässert werden.</li> <li>• 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.</li> <li>• Künftige Verkäufe von Aktien durch die Altaktionäre können den Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft belasten.</li> </ul>
<b>E. Angebot</b>	
<b>E.1 Gesamterlös und geschätzte Gesamtkosten des Angebots</b>	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Demzufolge gibt es weder einen Gesamterlös noch Gesamtkosten des Angebots.
<b>E.2a Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.</b>	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Demzufolge gibt es keine Erlöse für die Gesellschaft oder für etwaige Aktionäre der Gesellschaft.
<b>E.3 Angebotskonditionen</b>	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend gibt es keine Angebotskonditionen.
<b>E.4 Beschreibung aller für die Emission wesentlichen Interessen und Interessenkonflikte.</b>	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Dementsprechend gibt es diesbezüglich weder Interessen noch Interessenkonflikte.
<b>E.5 Verkäufer der Aktien und Lock-up Vereinbarungen</b>	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.
<b>E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung.</b>	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.
<b>E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anle-</b>	Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein Aktienangebot. Den Anle-

<b>ger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden.</b>	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 Industrie Grundbesitz AG („Deutsche Industrie“ 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 Gesellschaft wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die nachstehend aufgeführten Risiken können sich rückwirkend als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren trifft weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. 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 sog. Light Industrial Immobilien könnten sich negativ entwickeln. Die Gesellschaft könnte den Markt für Light Industrial Immobilien falsch einschätzen.

Die Gesellschaft ist innerhalb des deutschen Immobilienmarktes im Marktsegment der sog. Light Industrial Immobilien tätig. „**Light Industrial**“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „**Light Industrial Immobilien**“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erwirbt, vermietet, verwaltet und veräußert die Gesellschaft Light Industrial Immobilien. Sie ist auch berechtigt, Beteiligungen an Objektpersonengesellschaften und Immobilienfonds zu erwerben, die ihrerseits in Gewerbeimmobilien investieren. Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist daher in hohem Maße abhängig von der allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere von der Entwicklung des Immobilienmarktes für Light Industrial Objekte. Diese Entwicklungen sind von zahlreichen sich wechselseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend Schwankungen. Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss.

Zu diesen Faktoren zählen etwa das Angebot von geeigneten Light Industrial Immobilien zu angemessenen Preisen, die Nachfrage und die allgemeine Bonität der relevanten Mietergruppe sowie das Vorhandensein von anderen potentiellen 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 Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in Folge einer negativen konjunkturellen Entwicklung mit stagnierenden oder sogar sinkenden Einnahmen von potentiellen Mietern und einer geringeren Verfügbarkeit finanzieller Mittel von potentiellen Erwerbern von Gewerbeimmobilien, erhöhten Inflationsraten, steigendem Zinsniveau sowie erhöhten Steuerbelastungen die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bei potentiellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise für Gewerbeimmobilien sinken.

Da das Geschäftsmodell der Gesellschaft auf Light Industrial Immobilien in Deutschland fokussiert ist, findet zudem keine Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten statt. Die Gesellschaft muss dementsprechend die zuvor genannten Faktoren kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende unternehmerische Entscheidungen, etwa bezüglich einer Anpassung ihres Portfolios oder sogar ihres Geschäftsmodells insgesamt, treffen. Dabei ist die Gesellschaft darauf angewiesen, die Marktanforderungen zutreffend einzuschätzen. Da hierzu die Analyse komplexer Sachverhalte erforderlich ist, kann es zu Fehleinschätzungen kommen. Selbst wenn die Gesellschaft 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 Light Industrial Immobilien oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und somit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

#### **2.1.2. Es könnte der Gesellschaft nicht gelingen, sich beim Erwerb geeigneter Gewerbeimmobilien gegen ihre Wettbewerber durchzusetzen.**

Der Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Light Industrial Immobilien, 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 Gesellschaft 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, auch ausländische Wettbewerber und börsennotierte Immobiliengesellschaften, können 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. Der weitere Ausbau des Portfolios würde für die Gesellschaft dadurch erheblich erschwert. Zudem wären die von der Gesellschaft für ihre Erwerbsbemühungen getätigten Aufwendungen dann vergebens.

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

### **2.1.3. Erhöhungen des Zinsniveaus können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen (beispielsweise durch höhere Refinanzierungskosten oder Absinken der Kaufbereitschaft von Erwerbern).**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist abhängig von Änderungen des Zinsniveaus. Da die von der Gesellschaft derzeit aufgenommenen Darlehen und die von ihr emittierte besicherte Immobilienanleihe 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 zur Rückführung erforderlichen Mittel auf andere Weise aufzunehmen, so kann die Gesellschaft gezwungen sein, die Instrumente zu höheren Zinsen zu refinanzieren.

Die derzeitigen und künftigen gewerblichen Mieter sowie potentielle Erwerber der Immobilien der Gesellschaft refinanzieren sich ebenfalls 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 Gesellschaft erhöhen. Dies könnte die Kaufbereitschaft potentieller Erwerber und die Fähigkeit von Mietern, eine angemessene Miete zu zahlen, negativ beeinflussen.

Erhöhungen des Zinsniveaus könnten sich also negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

## **2.2. Risiken aus und im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

### **2.2.1. Sollte es der Gesellschaft 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 Gesellschaft wurde als Jägersteig Beteiligungs GmbH, einer Investitionsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, im Jahr 2014 gegründet. Seit Ende 2014 hat die Gesellschaft mehrere einzelne Immobilien erworben und hat vor, ihr Immobilienportfolio durch weitere Investments in Light Industrial Immobilien auszubauen. Die Gesellschaft ist dabei, ein für die Bewirtschaftung eines größeren Immobilienportfolios geeignetes Managementsystem aufzubauen und zu entwickeln sowie ihre internen Organisations- und Risikoüberwachungsstrukturen zu verbessern. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, solche Strukturen zu schaffen, könnten mögliche Chancen im Immo-

lienmarkt 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 Gesellschaft nach sich ziehen.

**2.2.2. Die Gesellschaft hat ein Darlehen an ihre Hauptaktionärin, die Obotritia Capital KGaA, gewährt, das gegenwärtig in Höhe von TEUR 22.220,5 valuiert. Die Gesellschaft könnte mit ihren Darlehensrückzahlungsforderungen ganz oder teilweise ausfallen.**

Die Gesellschaft hat mit der Obotritia Capital KGaA wechselseitige Darlehensrahmenverträge geschlossen. Diese wechselseitigen Darlehensrahmenverträge ermöglichen es der Gesellschaft und der Obotritia Capital KGaA, sich bedarfsweise gegenseitig Darlehen zur Verfügung zu stellen. Derzeit beträgt der vereinbarte Maximalbetrag TEUR 61.000,0. Die Auszahlung von Darlehen erfolgt bis zum Maximalbetrag nach den Erfordernissen der jeweiligen Gesellschaft. Die in Anspruch genommene Darlehenssumme ist mit 8% p.a. zu verzinsen. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

Im Rahmen dieser wechselseitigen Darlehensverträge hat die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen gewährt, das zum Datum dieses Prospekts in Höhe von TEUR 22.220,5 valuiert.

Sollte die Obotritia Capital KGaA das derzeitig oder zukünftig gewährte Darlehen nicht ordnungsgemäß zurückführen, könnte dies zu Verlusten bei der Gesellschaft bis zum Maximalbetrag des Darlehensvertrags führen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine Sicherheiten vereinbart wurden.

Sollte die Gesellschaft mit ihren Darlehensforderungen gegen die Obotritia Capital KGaA ganz oder teilweise ausfallen, hätte dies erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

**2.2.3. Es könnte der Gesellschaft künftig nicht gelingen, geeignete Light Industrial Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben oder Objekte aus ihrem Portfolio zu angemessenen Preisen zu veräußern.**

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft hängt davon ab, dass es ihr gelingt, in Zukunft fortlaufend geeignete Light Industrial Immobilien (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 einer nachhaltig erzielbaren hohen Miete zu erwerben.

Ob solche Light Industrial Immobilien 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 gesamtwirtschaftliche Situation und speziell die Angebots- und Nachfragesituation von bzw. nach neuen und bestehenden Gewerbeflächen und Light Industrial Objekten, die mit den Immobilien verbundenen Be-

wirtschaftungskosten, die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Bebauung von Grundstücken mit Gewerbeflächen sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse von Mietern.

Die Gesellschaft befindet sich beim Erwerb von Objekten in zunehmendem Wettbewerb mit in- und ausländischen Investoren. Infolge des starken Wettbewerbs um Gewerbeimmobilien, die aus Sicht der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft kommt oder ein Verkauf überhaupt nicht möglich ist.

Sollte es der Gesellschaft 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 Gesellschaft.

#### **2.2.4. Von der Gesellschaft erworbene Investitionsobjekte könnten sich weniger erfolgreich entwickeln als erwartet.**

Es besteht das Risiko, dass sich von der Gesellschaft erworbene Immobilien weniger erfolgreich entwickeln als erwartet. 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 Immobilieninvestitio-



nen könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

**2.2.5. Die Gesellschaft könnte möglicherweise dauerhaft keine attraktiven Mieten erzielen oder keine geeigneten Mieter finden oder gezwungen sein, kostenintensive Umbaumaßnahmen durchzuführen.**

Die Gesellschaft unterliegt dem Risiko des Mietausfalls, eines Absinkens des Mietpreisniveaus sowie dem Risiko des Leerstands ihrer Immobilien. Der wirtschaftliche Erfolg der Immobilieninvestitionen der Gesellschaft 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.

Im Fall des Zuschnitts einer Immobilie auf die Bedürfnisse eines speziellen Mieters oder einer speziellen Branche kann dies zu Abhängigkeiten der Gesellschaft von einzelnen Mietern oder Branchen führen. Negative Entwicklungen in diesen Bereichen können sich entsprechend nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft 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 Gesellschaft belasten.

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

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 welche 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 potentieller 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 Bauplanungs- und Bauordnungsrechts.

Da die Gesellschaft den Fokus ihres Immobilienportfolios auf Light Industrial Immobilien legt und sich dabei regional diversifiziert, 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 negative Auswirkungen sowohl auf die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus Vermietung als auch auf eine Anschlussvermietung.

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

**2.2.6. Die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien der Gesellschaft könnten schneller steigen als die Mieteinnahmen für die Objekte, selbst wenn Wertsicherungsklauseln vereinbart wurden. Wertsicherungsklauseln können bei Absinken des Referenzindex zu einer Verringerung der Miete führen.**

Die Mietverträge der Gesellschaft enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Miete an einen Referenzindex, meistens den Verbraucherpreisindex für Deutschland koppeln. Abhängig von der entsprechenden Regelung im jeweiligen Mietvertrag wird allerdings die Miete 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 Gesellschaft. Wenn der Referenzindex sinkt, reduziert sich infolgedessen auch die Miete. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder fallen die Mieteinnahmen aufgrund eines sinkenden Referenzindex, so würde sich dies auf die Mietrendite und damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

**2.2.7. Übernimmt die Gesellschaft 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.**

Nach der geplanten Erlangung des REIT-Status beabsichtigt die Gesellschaft, 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft Schadensersatzansprüchen von Erwerbern ausgesetzt sehen. Entsprechend zu bildende Rückstellungen oder zu leistende Zahlungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

**2.2.8. 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 Gesellschaft gegenüber den Mietern verpflichtet, die vermieteten Flächen in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Die bestehenden Mietverträge gehen nämlich mit dem Erwerb auf die Gesellschaft über, so dass diese in die vertraglichen Pflichten des bisherigen Vermieters eintritt. Aus diesem Grund, und auch um einem Wertverlust entgegenzuwirken, muss die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 durchführbar 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 möglicherweise entstehenden Mindereinnahmen hinsichtlich der Miete und mögliche Wertminderungen der Immobilie würden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft belasten.

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

Die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft verursacht worden sind und auch nicht in der Zeit entstanden sind, während derer die Gesellschaft Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke war. Ein entsprechender Haftungsausschluss ist rechtlich nur eingeschränkt oder überhaupt nicht möglich.

Bei einem Grundstück aus dem Immobilienbestand der Gesellschaft, das in Bad Salzdetfurth belegen ist, gab es in der Vergangenheit zwei Schadensfälle: Zum einen traten 1989 Chlorkohlenwasserstoffschäden (CKW-Schäden) auf, die allerdings zwischenzeitlich hydraulisch saniert wurden; zum anderen wurde im Jahre 2010 eine verhältnismäßig hohe Konzentration von sog. leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Boden sowie eine stellenweise künstliche Auffüllung des Untergrunds beobachtet. Die der Gesellschaft vorliegenden Gutachten bewerten das Risiko einer zukünftigen nachteiligen Verschlechterung als gering und die zuständigen Behörden haben derzeit keine Maßnahmen angeordnet.

Bei zwei weiteren Grundstücken aus dem Immobilienbestand der Gesellschaft, die in Neubrandenburg und Stralsund belegen sind, liegen Altlastenverdachtsfälle aus der Zeit vor dem Erwerb durch die Gesellschaft vor. Die zuständigen Behörden haben Kenntnis von diesen Verdachtsmomenten, haben aber derzeit keine Beseitigungsmaßnahmen angeordnet.

Auch wenn die Behörden in den vorstehend beschriebenen Fällen keine Maßnahmen angeordnet haben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft in der Zukunft nicht doch zur Be-

seitigung der Altlasten in Anspruch genommen wird. Dies ist auch in anderen noch nicht bekannten Fällen möglich.

Selbst wenn die Gesellschaft 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, unvorhergesehene Kosten zulasten der Gesellschaft nach sich ziehen. Wenn sich solche Risiken verwirklichen, hätte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

In ihren nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind („IFRS“), erstellten Einzelabschlüssen weist die Gesellschaft 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 zunächst 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 Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze für die in ihrem Bestand befindlichen Immobilien nach unten korrigiert werden müssen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, an denen sich Liegenschaften der Gesellschaft 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 Gesellschaft vornehmen muss, können somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft kann eine solche Wertanpassung darüber hinaus zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote führen. Da die Gesellschaft bei Erlangung des angestrebten REIT-Status nach dem REIT-Gesetz verpflichtet ist, dauerhaft eine Eigenkapitalquote von mindestens 45% aufzuweisen, kann eine Wertanpassung und ein daraus resultierendes Absinken der Eigenkapitalquote auch zu einem möglichen Verlust des REIT-Status und den damit verbundenen Nachteilen führen (vgl. hierzu den Ri-

sikofaktor in „2.3.3. Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung.“).

**2.2.11. Die Immobilienbewertungsgutachten und vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien falsch beziffern.**

Die regelmäßig im Zusammenhang mit der Aufstellung des Jahresabschlusses erstellten Immobilienbewertungsgutachten in Bezug auf das Immobilienportfolio der Gesellschaft (die „**Wertgutachten**“) basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters 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 in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der Gesellschaft, die auf solchen Gutachten beruhen, für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die Gesellschaft bei einer möglichen 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft haben.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft kann eine solche fehlerhafte Wertbezeichnung darüber hinaus Auswirkungen auf die Eigenkapitalquote haben. Da die Gesellschaft bei Erlangung des angestrebten REIT-Status nach dem REIT-Gesetz verpflichtet ist, dauerhaft eine Eigenkapitalquote von mindestens 45% aufzuweisen, kann die Korrektur einer falschen Wertbezeichnung und ein daraus resultierendes Absinken der Eigenkapitalquote auch zu einem möglichen Verlust des REIT-Status und den damit verbundenen Nachteilen führen (vgl. hierzu den nachfolgenden Abschnitt „2.3.3. Bei Nichterfüllung bestimmter

*gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung.“).*

**2.2.12. Es könnte der Gesellschaft nicht gelingen, von ihr entwickelte Immobilienprojekte innerhalb bestimmter Zeitpläne fertigzustellen und vollständig zu vermieten, zu verkaufen oder anderweitig zu vermarkten.**

Die Gesellschaft wird im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit möglicherweise in begrenztem Umfang auch Projektentwicklungen für den eigenen Immobilienbestand (bei Erlangung des angestrebten REIT-Status 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 Gesellschaft 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 die Mieter von Gewerbeimmobilien im Fall einer bestehenden Vorvermietung ihren vertraglichen Pflichten, insbesondere zur Zahlung der vereinbarten Miete, nicht nachkommen oder zahlungsunfähig werden. Sollte es der Gesellschaft 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 Gesellschaft haben.

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

Die Gesellschaft 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 Gesellschaft haben.

**2.2.14. Die mit externen Dienstleistern geschlossenen Dienstleistungsverträge 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 Gesellschaft hat Dienstleistungsverträge mit der Elgeti Brothers GmbH und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Asset Manager“) geschlossen. Mit diesen Dienstleistungsverträgen überträgt die Gesellschaft einen nicht unerheblichen Teil ihrer Geschäftstätigkeit, z. B. das Property Management und Teile des Asset Managements, etwa die Projektstätigkeit, 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 anderen Anbietern 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 Gesellschaft kann es zu Interessenkonflikten der Asset Manager kommen, weil die Asset Manager auch für andere ihrer Kunden in Immobilien investieren.**

Da ein Teil der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, insbesondere das Property und Teile des Asset Managements, auf die Asset Manager ausgelagert wurde und die Asset Manager neben der Gesellschaft 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 Gesellschaft beim Erwerb von Immobilien mit anderen Kunden der Asset Manager konkurriert und bei vielversprechenden Objekten mit hohem Wertschöpfungspotential nicht den Zuschlag erhält. Dies könnte dazu führen, dass das Immobilienportfolio der Gesellschaft nur ein geringeres Ertrags- und Wertsteigerungspotential aufweist, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken würde.

**2.2.16. Die Gesellschaft 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 Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital, wobei sie sich nach Erreichen des angestrebten REIT-Status an den Vorgaben des REIT-Gesetzes orientieren wird.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft Fremdkapital nicht jederzeit in der erforderlichen Höhe zu wirtschaftlich akzeptablen Konditionen aufnehmen kann. Die Gesellschaft ist zur Finanzierung



ihres zukünftigen Wachstums darauf angewiesen, weiteres Fremdkapital aufnehmen zu können. Daneben müssen bestehende Verbindlichkeiten refinanziert werden. Insbesondere muss die Gesellschaft am 30. August 2022 ihre besicherte Immobilienanleihe, die gegenwärtig in Höhe von EUR 68 Mio. valutiert, zurückzahlen oder refinanzieren. 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 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 oder weiteres Eigenkapital aufnehmen können, könnte dies die Finanzierung und das Wachstum der Gesellschaft erschweren oder unmöglich machen. Die Aufnahme von weiterem Eigenkapital ist insbesondere davon abhängig, dass Investoren bereit sind, in die Gesellschaft zu investieren. Es ist nicht sicher, dass eine solche Bereitschaft auch zukünftig vorhanden sein wird.

Hinzu kommt, dass eine Vielzahl von Investoren auf dem deutschen Aktienmarkt aus dem Vereinigten Königreich (Großbritannien) stammt. Der beschlossene Austritt des Vereinten Königreichs aus der Europäischen Union (sog. Brexit) und die bis zum Abschluss der Verhandlungen über den Brexit bestehende Unsicherheit könnten die konjunkturelle Lage sowie die Finanzmärkte negativ beeinflussen und sich nachteilig auf die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für Geschäfte mit Bezug zum Vereinigten Königreich auswirken. Dadurch könnte insbesondere der Zugang der Gesellschaft zu Investoren mit Sitz im Vereinigten Königreich und möglicherweise mittelbar auch zu US-amerikanischen Investoren, die ihre Geschäfte in der Europäischen Union häufig über den Finanzplatz London abwickeln, zumindest zeitweise beeinträchtigt und somit eine notwendige Kapitalaufnahme erheblich erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden.

Dies könnte sich nachteilig auf die Umsatzerlöse der Gesellschaft sowie deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

**2.2.17. Erlangt die Gesellschaft wie beabsichtigt den REIT-Status, ist sie 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 verpflichtet, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzel- bzw. Konzernabschluss auszuweisen), ist die Gesellschaft einem Liquiditätsrisiko ausgesetzt.**

Die Gesellschaft 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 gemäß § 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft.

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

Aufgrund des strengen regulatorischen Umfelds, in dem die Gesellschaft tätig ist, existieren zahlreiche rechtliche Anforderungen an die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Sofern sich die für die Gesellschaft 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 Gesellschaft führen, etwa wenn Wärmeschutzbestimmungen oder andere umweltrechtliche Auflagen die Gebäudeeigentümer zu erheblichen Investitionen zwingen, 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.

Sollte die Gesellschaft gegen bestehende oder zukünftig geltende Gesetze verstoßen, kann dies zu Strafen und Sanktionen führen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Finanzverwaltungspraxis oder steuerrelevanten Rechtsprechung, welche jederzeit kurzfristig möglich sind, zu steuerlichen Nachteilen für die Gesellschaft führen. So könnten insbesondere eine Erhöhung der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer, oder Änderungen bei der Umsatzsteuer beschlossen werden. Auch Änderungen der Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilieneigentum könnten sich negativ auswirken, wenn beispielsweise bestimmte Sonderabschreibungen entfallen würden. 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 Gesellschaft.

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

Die Gesellschaft 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 Gesellschaft in der Regel eine aus ihrer Sicht risikoaverse Position. Ferner unterliegt die Gesellschaft regelmäßig Betriebsprüfungen. Sollten die Steuerbehörden im Rahmen von Betriebsprüfungen oder aus anderen Anlässen zu einer abweichenden steuerrechtlichen Beurteilung der die Gesellschaft betreffenden Sachverhalte kommen, hätte dies nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

**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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft hängt in hohem Maße von der Effizienz ihres Vorstands sowie ihrer qualifizierten Führungs- und Fachkräfte ab. Zurzeit hat die Gesellschaft noch keine Mitarbeiter, wobei der Vorstand unberücksichtigt bleibt. Für den zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft 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 Gesellschaft gewonnen werden können bzw. gewonnene Fach- oder Führungskräfte einschließlich des Vorstands aus der Gesellschaft ausscheiden, könnte dies 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 Gesellschaft nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als REIT-AG zu qualifizieren, 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.**

Die Gesellschaft strebt an, den Status als REIT-AG zu erlangen. Zur Erlangung des REIT-Status müssen die Aktien der Gesellschaft an einem organisierten Markt gemäß § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes („WpHG“) zum Handel zugelassen sein, die Gesellschaft muss unter der Firma einer REIT-AG oder REIT-Aktiengesellschaft gemäß § 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 Gesellschaft tatsächlich den Status der REIT-AG nicht erlangt.

Die Gesellschaft strebt an, den Status als REIT-AG zum 1. Januar 2018 für ein steuerliches Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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. Allerdings müsste die Finanzverwaltung das dem Kalenderjahr entsprechende steuerliche Wirtschaftsjahr anerkennen. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte die Gesellschaft den Status als REIT-AG erst mit Wirkung zum 1. Oktober 2018 er-

langen. In diesem Fall wäre sie für die vor diesem Stichtag endenden Wirtschaftsjahre in vollem Umfang körperschaft- und gewerbsteuerpflichtig.

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 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.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, sich nach dem REIT-Gesetz als REIT-AG zu qualifizieren, 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 Gesellschaft 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).

Das Erfordernis eines Mindesteigenkapitals von 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 geneh-

migten Kapitals bedarf eines gewissen Zeitraums, der unter Umständen für die zeitnahe Annahme von günstigen Immobilienangeboten zu lange dauert, so dass Wettbewerber den Zuschlag erhalten.

Aufgrund dieser und der anderen 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 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 oder Änderungen in der Aktionärsstruktur, 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 Gesellschaft bestimmte im REIT-Gesetz genannte Anforderungen nicht, aber kommt es noch nicht zu einem Verlust der Steuerbefreiung, so sind durch die zuständige Finanzbehörde gegen die Gesellschaft festgesetzte (Straf-)Zahlungen nicht auszuschließen. Dies ist insbesondere dann gegeben, 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% oder gegen die Höchstbeteiligungsquote von 10%. Anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen.**

Die Gesellschaft hat in ihrer Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung bei einem qualifizierten Verstoß gegen die Streubesitzquote von mindestens 15% oder gegen die 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 Gesellschaft 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 ihnen 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 gemäß § 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 Gesellschaft 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 infolge der Unwirksamkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit dieser Regelungen der REIT-Status der Gesellschaft nicht aufrechterhalten 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, vom 26. Juni 2011, vom 1. Januar 2017 und vom 19. April 2017 geändert worden. Zum Datum dieses Prospekts 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 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.

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 gleichbleibt. Die Erfüllung der Pflicht zur Mindestausschüttung kann somit dazu führen, dass die Gesellschaft eine andere Anforderung des REIT-Gesetzes 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 Vorstandsmitglied der Gesellschaft Rolf Elgeti hält zum Datum dieses Prospekts eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.304.416 Aktien der Gesellschaft (entspricht 35,36% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH mit insgesamt 5.197.696 Aktien sowie über die Midgard Beteiligungs GmbH (53.360 Aktien), deren sämtliche Geschäftsanteile von Rolf Elgeti gehalten werden, und über die EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien), deren persönlich haftender Gesellschafter Rolf Elgeti ist, gehalten. Rolf Elgeti kontrolliert als alleiniger persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA diese im Sinne des Aktiengesetzes. Mit dieser indirekten Beteiligung wird Herr Rolf Elgeti voraussichtlich die faktische Mehrheit auf den Hauptversammlungen der Gesellschaft haben und einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben können. Die Gesellschaft 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. Da sie auf zukünftigen Hauptversammlungen zusammengenommen mehr als 50% des vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrollieren, sind 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, und, vorbehaltlich einzelner Ausnah-

men, Änderungen der Satzung der Gesellschaft. Sollten Rolf Elgeti und die Obotritia Capital KGaA 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, wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung (etwa die Wahl des Aufsichtsrats oder die Zustimmung zu wesentlichen Kapitalmaßnahmen) selbst herbeizuführen oder zumindest wesentlich zu beeinflussen, ohne hierfür auf die Mitwirkung der anderen Aktionäre der Gesellschaft angewiesen zu sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Interessen von Rolf Elgeti und der Obotritia Capital KGaA nicht mit den Interessen der übrigen Aktionäre übereinstimmen. Aufgrund der vorgenannten Einflussmöglichkeiten besteht für die Anleger somit das Risiko, dass diese 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 Vorstandsmitglieds Rolf Elgeti auf der anderen Seite sowie die wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti könnten sich zum Nachteil der Gesellschaft auswirken.**

Herr Rolf Elgeti ist ein Vorstandsmitglied von insgesamt zwei Vorstandsmitgliedern 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. 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 tätig. Hierzu zählt auch die auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung sowie den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussierte Deutsche Konsum REIT-AG, die von Rolf Elgeti über die Obotritia Capital KGaA und weitere Tochtergesellschaften in ähnlicher Form beherrscht wird wie die Gesellschaft und bei der Herr Elgeti ebenfalls Vorstandsmitglied ist. Daneben ist Rolf Elgeti unter anderem Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, einem im MDAX gelisteten großen Bestandshalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Schließlich ist Herr Elgeti, unter anderem als persönlich haftender Gesellschafter einer Vielzahl von Objektgesellschaften, selbst im Immobiliengeschäft tätig.

Diese Tätigkeiten von Rolf Elgeti außerhalb seiner Funktion als Vorstandsmitglied 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 von ihm beherrscht werden. Eine vergleichbare Situation kann auch auf der Verkaufsseite auftreten, wenn ein Investor Objekte erwerben will, welche die Gesellschaft aus ihrem eigenen Portfolio abstoßen möchte, die aber auch aus dem Portfolio einer anderen Gesellschaft erworben werden können, deren Organmitglied Herr Elgeti ist oder die von ihm beherrscht werden. Derartige Interessenkonflikte können in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auftreten. Sie bringen das Risiko mit sich, dass sich die bestehenden anderweitigen Interessen gegenüber den Interessen der Gesellschaft durchsetzen können.

Schließlich bestehen zwischen der Gesellschaft und Herrn Rolf Elgeti bzw. ihm nahestehenden Personen zahlreiche Geschäftsbeziehungen, aus denen nicht nur Interessenskonflikte resultieren können, sondern auch eine wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti resultiert. Hierzu gehören unter anderem der Beratungs- und Managementvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH sowie der Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, an denen Herr Elgeti indirekt beteiligt ist und deren Geschäftsführer der Bruder von Herrn Rolf Elgeti ist. Hier kann aufgrund der Beteiligung an der Elgeti Brothers GmbH und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH und der vorbeschriebenen verwandtschaftlichen Beziehung nicht ausgeschlossen werden, dass Herr Elgeti bei Ausübung seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Gesellschaft einem Interessenkonflikt begegnet. Zudem bestehen ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Obotritia Capital KGaA, ein Vertrag über persönlich von Herrn Rolf Elgeti gestellte Sicherheiten für die Gesellschaft sowie Darlehens- und Darlehensrahmenverträge mit Aktionären der Gesellschaft, namentlich der Obotritia Capital KGaA. 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 durchsetzen können.

Eine wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti resultiert nicht zuletzt daraus, dass sie auf dessen langjährige Erfahrung und umfangreiche Kenntnis des gewerblichen Immobilienmarktes sowie auf dessen gute Beziehungen innerhalb der Immobilienbranche angewiesen ist. Dies gilt umso mehr, als die Gesellschaft derzeit über keine eigenen Mitarbeiter verfügt und bei der Durchführung des operativen Geschäfts personeller Unterstützung bedarf.

Potentielle Interessenkonflikte, die zum Nachteil der Gesellschaft gelöst werden, und die wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

#### **2.4.3. Die Gesellschaft 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 gibt 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. Weder die künftige Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft noch die Liquidität des Handels in diesen Aktien lassen sich vorhersagen. Sie können auch nicht aus historischen Daten abgeleitet werden.

Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass zum Datum dieses Prospekts lediglich 25,98% 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.

**2.4.4. 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 generelle Liquidität sowie die allgemeine Volatilität von Börsenpreisen könnte den Börsenpreis für die Aktien der Gesellschaft ebenfalls beeinflussen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht.

**2.4.5. Durch Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen, auch aus genehmigten oder bedingten Kapitalia, kann die Beteiligung der Aktionäre verwässert werden.**

Die Gesellschaft 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 7.500.024,00. Die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien (i) aus von der Hauptversammlung zu beschließenden ordentlichen Kapitalerhöhungen oder (ii) 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.

**2.4.6. 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 sogar Bußgelder oder andere Sanktionen nach sich ziehen. Weiterhin könnte die Organisation und das Abhalten von Publikums-hauptversammlungen 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.

**2.4.7. Künftige Verkäufe von Aktien durch die Altaktionäre können den Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft 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 Gesellschaft sinkt.

### **3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

#### **3.1. Verantwortung für den Inhalt des Prospekts**

Die Deutsche Industrie Grundbesitz AG, Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock („**Deutsche Industrie**“ oder die „**Gesellschaft**“), und die ODDO BHF Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main („**ODDO BHF**“), 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 ferner, 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 könnten.

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 15.000.048 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Oktober 2017.

#### **3.3. Börsenzulassung und Notierungsaufnahme**

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Berlin wurde am 20. November 2017 beantragt. Die Gesellschaft erwartet den Zulassungsbeschluss der Börse Berlin für den 6. Dezember 2017. Die Aufnahme der Notierung ist für den 7. Dezember 2017 vorgesehen.

##### **3.3.1. Zeitplan für die Börsenzulassung**

Für die Börsenzulassung ist folgender Zeitplan vorgesehen:

20. November 2017	Antrag auf Börsenzulassung bei der Börse Berlin
5. Dezember 2017	Prospektbilligung; Veröffentlichung des Prospekts unter der Internetadresse der Gesellschaft
6. Dezember 2017	Zulassungsbeschluss der Börse Berlin
7. Dezember 2017	Notierungsaufnahme; erster Handelstag

Dieser Prospekt sowie eventuelle Nachträge werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.deutsche-industrie-grundbesitz.de> (nach der Erlangung des REIT-Status wird die Inter-

netadresse der Gesellschaft <http://www.deutsche-industrie-reit.de> lauten) 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, Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock, sowie bei der ODDO BHF Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main, in gedruckter Form kostenlos erhältlich sein.

### **3.3.2. Kosten der Zulassung**

Die von der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Börse Berlin zu tragenden Kosten (einschließlich der Bankprovisionen) werden voraussichtlich EUR 255.500 betragen.

### **3.4. Designated Sponsor**

Die ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main („**ODDO SEYDLER**“), übernimmt die Funktion des Designated Sponsors für die zukünftig an der Börse Berlin gehandelten Aktien der Gesellschaft, wobei ODDO SEYDLER berechtigt ist, einen entsprechend zugelassenen Dritten mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen. Nach dem Designated Sponsor-Vertrag wird ODDO SEYDLER unter anderem während der täglichen Handelszeiten limitierte Kauf- und Verkaufsaufträge für Aktien der Gesellschaft in das elektronische Handelssystem der Börse Berlin einstellen. Dadurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

### **3.5. ISIN/WKN**

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G9LL1.
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G9LL.
Common Code	172289894.
Börsenkürzel	JB7.

### **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“, „10. Geschäftstätigkeit“ (insgesamt, insbesondere auch den Abschnitt „10.4.7 Geschäftstätigkeit – Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren“) und „18. 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 den nachfolgenden Abschnitt „3.7. Informationen von Seiten Dritter und Angaben von Quellen“).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft keine Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete 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 Branchenberichten, 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 Demografie 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:

- „*Bedeutung für Deutschland*“, abgerufen am 1. August 2017, abrufbar unter <http://www.bvl.de/wissen/bedeutung-fuer-deutschland>, veröffentlicht von der Bundesvereinigung Logistik;
- „*Bevölkerungsentwicklung 2016: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel*“, veröffentlicht im Juli 2016 vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung;
- „*Bruttoinlandsprodukt 2016 für Deutschland*“, veröffentlicht am 12. Januar 2017 vom Statistischen Bundesamt;
- „*Defizit und Überschuss des Staates- jährliche Daten*“, abgerufen am 12. Juni 2017, abrufbar unter <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=teina200>;
- „*Deutsche Bundesbank Zinssatzstatistik*“, abgerufen am 12. Juni 2017, abrufbar unter [https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld\\_Und\\_Kapitalmaerkte/Zinssaetze\\_Renditen/S510TTEZBZINS.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld_Und_Kapitalmaerkte/Zinssaetze_Renditen/S510TTEZBZINS.pdf?__blob=publicationFile);
- „*Europäische Union & Euro-Zone: Arbeitslosenquote von 2006 bis 2016*“, abgerufen am 12. Juni 2017, abrufbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/156283/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-der-eu-und-der-eurozone/>;
- „*eurostat - Wachstumsrate des realen BIP – Volumen*“, abgerufen am 12. Juni 2017, abrufbar unter <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=tec00115>;
- „*Eurozone Economic Outlook*“, veröffentlicht im Juli 2015 vom ifo Institut, Insee und Istat;
- „*EZB will laut "Spiegel" ab Juli geldpolitische Wende einleiten*“, abgerufen am 26. Juli 2017, abrufbar unter <https://www.welt.de/newsticker/news1/article164514381/EZB-will-laut-Spiegel-ab-Juli-geldpolitische-Wende-einleiten.html>;
- „*Forschungen Heft 135; Deutschland in Europa - Ergebnisse des ESPON Programms 2006 aus deutscher Sicht*“, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung;
- „*Frankreich: Arbeitslosenquote von 2007 bis 2017*“, abgerufen am 12. Juni 2017, abrufbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/17310/umfrage/arbeitslosenquote-in-frankreich>;
- „*IAB-Prognose 2017, IAB-Kurzbericht 9/2017*“, veröffentlicht am 24. März 2017 vom

Institut für Arbeitsmarkt-und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit;

- Inflationsrate in Deutschland, abgerufen am 26. Juli 2017, abrufbar unter <http://www.inflationrate.com/>;
- „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH;
- „*Kontrolluntersuchung: Untergrundverunreinigung Nr. 16205*“, Dr. Pelzer und Partner; 06. Januar 2011;
- „*Logistics Investment Germany Q1 2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH;
- „*Logistikimmobilienreport 2016*“, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate;
- „*Logistikmarkt Deutschland - Property Report 2017*“, veröffentlicht von der BNP Paribas Real Estate GmbH;
- „*Niedrigzinspolitik*“, abgerufen am 18. September 2017, abrufbar unter <https://www.savedo.de/finanzlexikon/niedrigzinspolitik>;
- „*Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland*“, veröffentlicht im Oktober 2013 vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI);
- „*Prognose des jährlichen Wachstums der weltweiten Industrieproduktion nach Branchen im Zeitraum 2011 bis 2030*“, veröffentlicht 2017 vom Statistischen Bundesamt;
- „*Stark steigende Immobilienpreise in Deutschland aber keine gesamtwirtschaftlich riskante Spekulationsblase*“, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, abgerufen am 18. September 2017, abrufbar unter [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.489772.de/14-47-3.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.489772.de/14-47-3.pdf);
- „*Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017 - 010*“, veröffentlicht am 12. Januar 2017;
- „*Umsatz der größten Industriezweige des Verarbeitenden Gewerbes in Deutschland von 2007 bis 2015 (in Milliarden Euro)*“, abgerufen am 26. Juli 2017, abrufbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/13188/umfrage/umsatz-im-bereich-verarbeitendes-gewerbe-nach-zweigen-seit-2007/>;
- „*Verarbeitendes Gewerbe im April 2017: Auftragseingang – 2,1% saisonbereinigt zum Vormonat*“, veröffentlicht am 7. Juni 2017 vom Statistischen Bundesamt;
- „*Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen, 1. Vierteljahr 2017*“, veröffentlicht im Mai 2017 vom Statistischen Bundesamt;
- „*Wirtschaftsbericht, Ausgabe 2/2016*“, veröffentlicht von der Europäischen Zentralbank;

- „Zins-Charts, die Zinsentwicklung“, veröffentlicht von der Interhyp AG, Stand: 28. Juni 2017.

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 Industrie Grundbesitz AG, Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock, die folgenden Dokumente eingesehen werden:

- Satzung der Gesellschaft;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016;
- Geprüfter Einzelabschluss (IFRS) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017;
- Geprüfter Jahresabschluss (HGB) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017;
- Marktwertgutachten der JKT Immobilien GmbH, Cicerostrasse 21, 10709 Berlin („JKT“), zur Bewertung der Marktwerte des Immobilienportfolios der Gesellschaft zum 30. September 2017.

Die Satzung sowie die geprüften Abschlüsse für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 nach IFRS und nach HGB werden auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.deutsche-industrie-grundbesitz.de> (nach der Erlangung des REIT-Status wird die Internetadresse der Gesellschaft <http://www.deutsche-industrie-reit.de> lauten) 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 am 31. Dezember endenden Geschäftsjahre 2015 und 2016, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017, sowie dem HGB-Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017.

Alle Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich auf EUR.

In Deutschland hat sich noch keine allgemein anerkannte Flächendefinition durchgesetzt. Die Angaben im Prospekt beruhen vorrangig auf den Flächenangaben in den Mietverträgen; nachrangig auf den Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. oder der Unterteilung nach der DIN-Norm 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 am 15. September 2017 ein Marktwertgutachten für das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit Stand 30. September 2017 erstellt. Das Marktwertgutachten wurde mit Zustimmung von JKT im Prospekt auf den Seiten G-1 ff. (Abschnitt „20. Marktwertgutachten“) abgedruckt. Der Stichtag betreffend aller Marktwertermittlungen, die in diesem Marktwertgutachten enthalten sind, ist der 30. September 2017.

Das Marktwertgutachten bewertet ein Portfolio von insgesamt neun Objekten. Hiervon standen sechs Objekte zum Bewertungsstichtag im Eigentum der Gesellschaft. Hinsichtlich drei weiterer Objekte (Schortens-Roffhausen, Rostock und Bornheim) ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) auf die Gesellschaft erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt.

Vor diesem Hintergrund weicht der im Gutachten angegebene Gesamtwert des Portfolios der Gesellschaft in Höhe von TEUR 84.322,0 (der sich auf alle neun Objekte bezieht) von den Angaben in der Bilanz zum 30. September 2017 (die sich nur auf die sechs Objekte beziehen, die zum Bewertungsstichtag bereits im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft standen) ab. Die Bilanz zum 30. September 2017 weist als langfristige Vermögenswerte einen Gesamtbetrag von TEUR 53.158,6 aus. Dieser Wert setzt sich aus dem Wert der bereits erworbenen Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 35.593,7, sowie den „*Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten*“ in Höhe von TEUR 17.564,9 zusammen (vgl. Abschnitt „8.2 Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen“).

Der in der Bilanz zum 30. September 2017 für die Renditeliegenschaften angegebene Wert in Höhe von TEUR 35.593,7 errechnet sich aus den Werten der bereits zum Bilanzstichtag übergegangenen sechs Objekte (Jena, Neubrandenburg, Güstrow, Stralsund, Bad-Salzdorf und Löhne), deren Marktwert laut Marktwertgutachten insgesamt TEUR 34.922,0 beträgt. Die Differenz zwischen dieser Summe und dem in der Bilanz für die Renditeliegenschaften angegebenen Wert von TEUR 671,7 resultiert aus den aktivierten Leasingobjekten (Erbbaurechte in Bad-Salzdorf und Löhne) mit einem Wert in Höhe von ursprünglich TEUR 680,1, die zum Stichtag 30. September 2017 noch mit einem Wert von TEUR 671,7 zu berücksichtigen waren.

Die „*Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten*“ in Höhe von TEUR 17.564,9 bestehen aus bereits geleisteten Anzahlungen auf die Objekte, die zum Bilanzstichtag noch nicht in das wirtschaftliche Eigentum der Gesellschaft übergegangen waren.

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 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. Oktober 2017 ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Aktien mit gleicher Gewinnanteilsberechtigung 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 Verbrieftung seines Anteils ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft gibt ausschließlich Sammelurkunden aus, die bei einer Wertpapiersammelbank im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Depotgesetz zu hinterlegen sind. Ebenso ist der Anspruch des Aktionärs auf Ausgabe von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen ausgeschlossen. Form und Inhalt von Aktienurkunden, von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen sowie von Schuldverschreibungen und Zinsscheinen setzt der Vorstand fest. Alle Aktien der Gesellschaft sind mit gleichen Rechten ausgestattet.

### **4.4. Zahlstelle**

Zahlstelle ist ODDO BHF.

### **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 Beteiligungshöhe 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 maximale Beteiligungshöhe überschreitet, kann die Gesellschaft ihn nach der Satzung zur Übertragung von zu viel gehaltenen Anteilen auffordern und diese unter bestimmten Voraussetzungen sogar einziehen.

#### **4.6. Marktschutzvereinbarung der Gesellschaft/ Veräußerungsbeschränkungen („Lock-up“)**

Die Gesellschaft hat sich gegenüber ODDO BHF verpflichtet, bis zum Ablauf von sechs Monaten nach der Notierungsaufnahme der Aktien der Gesellschaft an der Börse Berlin ohne vorherige schriftliche Zustimmung von ODDO BHF 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 gleichwertige 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 der vorgenannten Lock-up Vereinbarung entsprechenden Veräußerungsbeschränkungen hinsichtlich dieser Aktien einzuhalten.

#### **4.7. Für die Zulassung wesentliche Interessen Dritter und Interessenkonflikte**

ODDO BHF steht im Zusammenhang mit der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt der Börse Berlin in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft. ODDO BHF wurde von der Gesellschaft als begleitende Bank mandatiert. ODDO BHF berät die Gesellschaft bei der Börsenzulassung und koordiniert die Strukturierung und Durchführung der Börsenzulassung. ODDO BHF erhält für diese Tätigkeit eine feste Vergütung von der Gesellschaft und hat dementsprechend ein eigenwirtschaftliches Interesse an der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel.

ODDO SEYDLER übernimmt die Funktion des Designated Sponsors für die an der Börse Berlin gehandelten Aktien der Gesellschaft, wobei die ODDO SEYDLER berechtigt ist, einen entsprechend zugelassenen Dritten mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben zu betrauen. ODDO SEYDLER wird als Handelsteilnehmer den Teilnahmeantrag auf Zulassung zum Designated Sponsor auf Xetra an die Frankfurter Wertpapierbörse stellen. Zudem übernimmt ODDO SEYDLER die Funktion des Spezialisten an der Frankfurter Wertpapierbörse. ODDO SEYDLER erhält für diese Tätigkeit eine Provision von der Gesellschaft. Darüber hinaus hat ODDO SEYDLER 45.000 Aktien der Gesellschaft erworben und in den Handelsbestand übernommen, um sie gegebenenfalls zur Herstellung des Börsenhandels zu verkaufen. ODDO SEYDLER hat dementsprechend ein eigenwirtschaftliches Interesse an der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel.

Die bestehenden (mittelbaren und unmittelbaren) Aktionäre der Gesellschaft haben ein Interesse an der Zulassung, da ihre Aktien handelbar und fungibel werden. Dies betrifft insbesondere die in Abschnitt „13.1. Unmittelbare Aktionäre“ und in Abschnitt „13.2. Wesentliche mittelbare Aktionäre“ namentlich genannten wesentlichen Aktionäre, wie z. B. die Hauptaktionäre der Gesellschaft, die Obotritia Capital KGaA und Herrn Elgeti.

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



## **5. GEWINNVERWENDUNG, DIVIDENDENPOLITIK**

### **5.1. Rechtlicher Rahmen für die Gewinnverwendung und Dividendenzahlungen**

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

Über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr beschließt die ordentliche Hauptversammlung im darauffolgenden Geschäftsjahr. Diese entscheidet auf Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Zur Ausschüttung als Dividende steht lediglich der Bilanzgewinn für das betreffende Geschäftsjahr, welcher in dem nach den Vorschriften des HGB aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen wird, zur Verfügung. 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.

Der Anspruch auf Auszahlung einer von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Dividende wird am dritten auf die Hauptversammlung folgenden Geschäftstag fällig, sofern nicht der Hauptversammlungsbeschluss oder die Satzung der Gesellschaft eine abweichende Regelung treffen. Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Regelung zur Fälligkeit des Dividendenanspruchs. Dividenden werden am Fälligkeitstag 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 „16. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – Keine REIT- Aktiengesellschaft“ und „17. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft“.

### **5.2. Besondere Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen gemäß dem deutschen REIT-Gesetz**

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% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB auszuschütten. Gegebenenfalls wird dieser durch Einstellungen in die sog. Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 REITG oder durch einen Verlustvortrag vermindert oder durch die Auflösung der Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 REITG oder durch einen Gewinnvortrag aus dem vorherigen Jahr erhöht.

Die Höhe des Mindestausschüttungsbetrags bemisst sich nicht nach dem Einzelabschluss der Gesellschaft, der nach den Vorschriften der IFRS aufgestellt wird, sondern nach dem Jahresabschluss

der Gesellschaft, der nach den Vorschriften des HGB aufgestellt wird. Bei der Ermittlung des für den Mindestausschüttungsbetrag maßgeblichen Jahresüberschusses sind gemäß § 13 Abs. 2 REITG planmäßige Abschreibungen nur in gleichmäßigen Jahresraten zulässig. Immobilien werden planmäßig in jährlichen 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 im IFRS-Einzelabschluss hat die Gesellschaft dagegen das ihr nach IFRS zustehende Wahlrecht dahingehend ausgeübt, Immobilien jährlich neu zu bewerten, um somit auf planmäßige Abschreibungen zu verzichten.

Während das REITG hinsichtlich der Mindestausschüttung an die Anteilseigner auf den handelsrechtlichen Jahresüberschuss, jeweils angepasst wie in den vorstehenden Absätzen beschrieben, 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 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Anpassung um einen Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr, Entnahmen aus der Kapitalrücklage sowie um Entnahmen aus und Einstellungen in Gewinnrücklagen. 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 Gewinns aus Immobilienverkäufen in eine Rücklage (sog. Reinvestitionsrücklage) einzustellen. Die Rücklage muss am Ende des zweiten Geschäftsjahres nach der Einstellung 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.

Für weiterführende Ausführungen zum deutschen REIT-Gesetz siehe Abschnitt „10.11.1 Geschäftstätigkeit - Regulatorisches Umfeld - Das Deutsche REIT Gesetz“.

### **5.3. Dividendenpolitik**

Die Gesellschaft hat bisher keine Dividenden an ihre Aktionäre ausgeschüttet.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass sie aufgrund der in absehbarer Zukunft aller Voraussicht nach entstehenden negativen Jahresergebnisse keine Dividenden ausschütten wird. Sollte die Gesellschaft in der Zukunft einen Jahresüberschuss erzielen, wird sie Dividenden ausschütten. Mit Erlangung des angestrebten REIT-Status ist die Gesellschaft 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 (vgl. Abschnitt „10.11.1 Geschäftstätigkeit - Regulatorisches Umfeld - Das Deutsche REIT Gesetz“).

## 6. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Kapitalisierung und Verschuldung sowie die Netto-Finanzverschuldung der Gesellschaft zum 30. September 2017. 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 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr.

### 6.1. Kapitalisierung und Verschuldung

In TEUR	<b>Zum 30. September 2017 (geprüft)</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten .....</b>	<b>3.285,0</b>
<i>Hiervon besichert <sup>1)</sup> .....</i>	<i>305,1</i>
<i>Hiervon von Dritten garantiert .....</i>	<i>0,0</i>
<i>Hiervon unbesichert und nicht von Dritten garantiert .....</i>	<i>2.979,9</i>
 <b>Langfristige Verbindlichkeiten .....</b>	 <b>64.276,3</b>
<i>Hiervon besichert <sup>1)</sup> .....</i>	<i>62.095,5</i>
<i>Hiervon von Dritten garantiert .....</i>	<i>0,0</i>
<i>Hiervon unbesichert und nicht von Dritten garantiert .....</i>	<i>2.180,8</i>
 <b>Eigenkapital .....</b>	 <b>32.053,8</b>
Gezeichnetes Kapital .....	81,5
Kapitalrücklage .....	23.852,4
Andere Rücklagen <sup>2)</sup> .....	8.119,9
 <b>Kapitalausstattung gesamt .....</b>	 <b>99.615,1</b>

<sup>1)</sup> Grundpfandrechte, Abtretung von Mietforderungen sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen.

<sup>2)</sup> Einschließlich des hier nicht einzeln ausgewiesenen Bilanzgewinns zum 30. September 2017.

## 6.2. Netto-Verschuldung

In TEUR	<b>Zum 30. September 2017</b>
	<b>(geprüft)</b>
A. Zahlungsmittel.....	23,4
B. Zahlungsmitteläquivalente .....	0,0
C. Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente.....	0,0
<b>D. Flüssige Mittel (Summe aus A., B. und C.) .....</b>	<b>23,4</b>
<b>E. Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte <sup>1)</sup>.....</b>	<b>46.227,2</b>
F. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten .....	0,0
G. Kurzfristiger Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten <sup>2)</sup> .....	305,1
H. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten <sup>3)</sup> .....	257,7
<b>I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Summe aus F., G. und H.).....</b>	<b>562,8</b>
<b>J. Kurzfristige Nettofinanzverbindlichkeiten (Differenz aus I. und der Summe aus D. und E.) .....</b>	<b>-45.687,8</b>
K. Langfristige Finanzverbindlichkeiten.....	2.083,6
L. Verbindlichkeiten aus Anleihen.....	60.011,9
M. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten <sup>4)</sup> .....	678,4
<b>N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (Summe aus K., L. und M.).....</b>	<b>62.773,9</b>
<b>= Nettofinanzverbindlichkeiten (Summe aus J. und N.) .....</b>	<b>17.086,1</b>

<sup>1)</sup> Die Position „kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ findet sich nicht im Einzelabschluss 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 46.225,1), und der Bilanzposition „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“, die auch kurzfristige finanzielle Vermögensgegenstände enthalten (TEUR 2,1).

<sup>2)</sup> Der kurzfristige Anteil langfristiger Finanzverbindlichkeiten ist im Einzelabschluss unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen worden.

<sup>3)</sup> Die Position „sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten“ findet sich nicht im Einzelabschluss und wurde für die Zwecke dieser Darstellung ermittelt. Sie entspricht der Bilanzposition „sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten“.

<sup>4)</sup> Diese Position umfasst die Bilanzposition „sonstige langfristige Verbindlichkeiten“ des Einzelabschlusses. 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 2017 aus abgeschlossenen Verwalter- und Beratungsverträgen in Höhe von TEUR 857,9.

## **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 Gesellschaft basieren auf den geprüften Einzelabschlüssen für die am 31. Dezember 2015 und am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahre (der „**Einzelabschluss 2015**“ bzw. der „**Einzelabschluss 2016**“) und das am 30. September 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr (der „**Rumpfgeschäftsjahresabschluss 2017**“ und gemeinsam mit dem Einzelabschluss 2015 und dem Einzelabschluss 2016 die „**Einzelabschlüsse**“, die Gesellschaft seinerzeit noch firmierend als Jägersteig Beteiligungs GmbH) 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.*

*Die Kennzeichnung von Finanzinformationen im Prospekt als „geprüft“ bedeutet, dass die betreffende Information aus einem geprüften Einzelabschluss entnommen wurde. Einzelne Zahlen- und Finanzangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen verwendete Gesamt- oder Zwischensummen weichen aufgrund dieser kaufmännischen Rundungen unter Umständen von an anderer Stelle genannten, nicht gerundeten Werten ab. Außerdem können unter Umständen kaufmännisch gerundete Zahlenangaben nicht genau den Zwischen- oder Gesamtsummen entsprechen, die in Tabellen oder an anderer Stelle genannt sind.*

*Die nachstehend zusammengefassten Informationen sollten insbesondere in Verbindung mit den im Finanzteil des Prospekts enthaltenen geprüften Einzelabschlüssen sowie den jeweils dazugehörigen Anhängen und den an anderer Stelle im Prospekt enthaltenen weiteren Angaben und Erläuterungen gelesen werden.*

*Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres. Die Änderung des Geschäftsjahres ist im Jahr 2017 noch vor dem Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft umgesetzt worden. Das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist daher ein Rumpfgeschäftsjahr. In den Jahren 2015 und 2016 entsprach das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.*

## 8.1. Ausgewählte Finanzinformationen der Gewinn- und Verlustrechnungen

in TEUR	Rumpf- geschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2017  (geprüft)	Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2016  (geprüft)	Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2015  (geprüft)
<b>Gesamt Umsatzerlöse</b>	<b>2.305,9</b>	<b>798,1</b>	<b>725,6</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.305,9	798,1	725,6
Aufwendungen aus Vermietung	-677,7	-235,1	-156,5
<b>Mietergebnis</b>	<b>1.628,1</b>	<b>563,0</b>	<b>569,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	7.256,2	45,6	1.714,7
<b>Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegen- schaften</b>	<b>2.416,3</b>	<b>505,1</b>	<b>-429,0</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>11.300,7</b>	<b>1.113,8</b>	<b>1.854,8</b>
Personalaufwand	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-16,5	-25,5	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-450,1	-45,2	-45,9
<b>EBIT<sup>1)</sup></b>	<b>10.834,1</b>	<b>1.043,1</b>	<b>1.808,8</b>
Beteiligungsergebnis	0,0	0,0	120,0
Zinsertrag	501,0	0,0	0,1
Zinsaufwand	-575,8	-1.218,7	-780,0
<b>EBT</b>	<b>10.759,3</b>	<b>-175,6</b>	<b>1.149,0</b>
Ertragssteuern	-3.544,4	-68,5	-374,4
Sonstige Steuern	0,0	-0,5	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
Nicht zu reklassifizierende Posten	0,0	0,0	0,0
Zu reklassifizierende Posten			
Afs- Finanzinstrument IAS 39 – Nettoveränderung des FV	512,2	3.761,0	3.148,8
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in G&V	-7.232,1	-41,9	-1.708,8



Steuereffekte	2.121,8	-1.174,3	-454,7
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>-4.598,1</b>	<b>2.544,8</b>	<b>985,3</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.616,8</b>	<b>2.300,2</b>	<b>1.759,9</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	_2)	-2)	_2)
Verwässertes Ergebnis je Aktie	_2)	-2)	_2)

- 1) Die Gesellschaft verwendet als Steuerungsgröße für ihr Geschäft die Kennzahl EBIT (Earnings before Interest and Taxes), die sie als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen definiert. Nicht alle Unternehmen verwenden die gleiche Definition dieser Kennzahl. Eine Vergleichbarkeit der in diesem Prospekt ausgewiesenen EBIT-Werte mit entsprechenden Daten anderer Unternehmen ist daher unter Umständen nicht oder nicht uneingeschränkt gegeben.
- 2) Ein Wert kann hier nicht angesetzt werden, weil die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 sowie im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 noch keine Aktiengesellschaft war.

## 8.2. Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen

### Aktiva

in TEUR	Zum 30. Sep 2017  (geprüft)	Zum 31. Dez 2016  (geprüft)	Zum 31. Dez 2015  (geprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>53.158,6<sup>1)</sup></b>	<b>19.752,9</b>	<b>21.837,7</b>
Renditeliegenschaften	35.593,7	6.893,0	4.900,0
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,0	11.138,4	6.171,1
Andere finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	10.622,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	17.564,9	1.721,5	144,6
Aktive Latente Steuern	0,0	0,0	0,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>46.456,5</b>	<b>453,3</b>	<b>154,9</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,1	81,7	0,0
Ertragssteuererstattungsansprüche	132,6	132,6	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	46.298,4	214,6	152,1
Liquide Mittel	23,4	24,4	2,8
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>99.615,1</u></b>	<b><u>20.206,2</u></b>	<b><u>21.992,6</u></b>

<sup>1)</sup> Die in der Bilanz dargestellten Werte weichen vom Marktwertgutachten ab. Das Marktwertgutachten bewertet ein Portfolio von insgesamt neun Objekten. Hiervon standen sechs Objekte zum Bewertungsstichtag (30. September 2017) im Eigentum der Gesellschaft. Hinsichtlich drei weiterer Objekte (Schortens-Roffhausen, Rostock und Bornheim) ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) auf die Gesellschaft erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt. Vor diesem Hintergrund weicht der im Gutachten angegebene Gesamtwert des Portfolios der Gesellschaft in Höhe von TEUR 84.322,0 (der sich auf alle neun Objekte bezieht) von den Angaben in der Bilanz zum 30. September 2017 (die sich nur auf die sechs Objekte beziehen, die zum Bewertungsstichtag bereits im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft standen) ab. Die Bilanz zum 30. September 2017 weist als langfristige Vermögenswerte einen Gesamtbetrag von TEUR 53.158,6 aus. Dieser Wert setzt sich aus dem Wert der bereits erworbenen Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 35.593,7, sowie den „Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 17.564,9 zusammen. Der in der Bilanz zum 30. September 2017 für die Renditeliegenschaften angegebene Wert in Höhe von TEUR 35.593,7 errechnet sich aus den Werten der bereits zum Bilanzstichtag übergegangenen sechs Objekte (Jena, Neubrandenburg, Güstrow, Stralsund, Bad-Salzdethfurth und Löhne), deren Marktwert laut Marktwertgutachten insgesamt TEUR 34.922,0 beträgt. Die Differenz zwischen dieser Summe und dem in der Bilanz für die Renditeliegenschaften angegebenen Wert von TEUR 671,7 resultiert aus den aktivierten Leasingobjekten (Erbbaurechte in Bad-Salzdethfurth und Löhne) mit einem Wert in Höhe von ursprünglich TEUR 680,1, die zum Stichtag 30. September 2017 noch mit einem Wert von TEUR 671,7 zu berücksichtigen waren. Die „Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 17.564,9 bestehen aus bereits geleisteten Anzahlungen auf die Objekte, die zum Bilanzstichtag noch nicht in das wirtschaftliche Eigentum der Gesellschaft übergegangen waren.

## Passiva

	Zum 30. Sep 2017	Zum 31. Dez 2016	Zum 31. Dez 2015
in TEUR	(geprüft)	(geprüft)	(geprüft)
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>32.053,8</b>	<b>5.528,1</b>	<b>3.227,9</b>
Gezeichnetes Kapital	81,5	25,0	25,0
Kapitalrücklage	23.852,4	0,0	0,0
Andere Rücklage	50,0	50,0	0,0
OCI (Other Comprehensive Income)	0,0	4.598,1	2.053,3
Bilanzgewinn	8.069,9	855,0	1.149,6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>64.276,3</b>	<b>4.710,8</b>	<b>3.596,1</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.083,6	2.291,1	2.559,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	60.011,9	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	3,0	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	678,4	0,0	0,0
Passive Latente Steuern	1.499,4	2.416,7	1.034,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.285,0</b>	<b>9.967,3</b>	<b>15.168,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	305,1	268,1	258,6
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	8.975,8	14.387,4
Sonstige Rückstellungen	382,2	28,2	10,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	281,0	38,9
Ertragssteuerschulden	2.340,0	390,4	429,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	257,7	23,8	44,4
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b><u>99.615,1</u></b>	<b><u>20.206,2</u></b>	<b><u>21.992,6</u></b>

### 8.3. Ausgewählte Finanzinformationen der Kapitalflussrechnungen

in TEUR	Rumpf- geschäftsjahr (9 Monate) zum 30. Sep 2017	Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2016	Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2015
	(geprüft)	(geprüft)	(geprüft)
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	74,7	1.218,7	779,9
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	16,5	25,5	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0	-120,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-2.416,3	-505,1	429,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	-7.232,1	-35,7	-1.714,7
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	354,0	18,2	12,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	2.340,0	-139,9	461,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	1.204,4	208,4	-86,6
- Gezahlte Ertragssteuern	-390,4	-31,6	-31,7
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-268,4	-169,7	-152,1
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-48,0	221,6	83,2
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>849,3</b>	<b>565,8</b>	<b>434,6</b>
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-41.447,7	-3.064,8	-573,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanz-	0,0	79,2	3.101,9

	anlagen			
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25,0	-443,8	-10.479,9
	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelnanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-45.258,5	0,0	0,0
+	Erhaltene Zinsen	0,0	0,0	0,1
+	Erhaltene Dividenden	0,0	0,0	120,0
	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-86.731,2</b>	<b>-3.429,3</b>	<b>-7.831,4</b>
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	56,5	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	16.324,2	0,0	0,0
-	Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-2,0	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	60.000,0	0,0	0,0
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-191,0	0,0	0,0
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	11.675,6	3.246,0	7.653,2
-	Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	0,0	0,0	-15,0
-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-1.624,8	-261,0	-169,0
-	Gezahlte Zinsen	-357,6	-99,8	-70,3
	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>85.880,9</b>	<b>2.885,2</b>	<b>7.398,8</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-1,0	21,6	2,0
	Liquide Mittel am Anfang der Periode	24,4	2,8	0,8
	<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b><u>23,4</u></b>	<b><u>24,4</u></b>	<b><u>2,8</u></b>

#### **8.4. Erläuterung des HGB-Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30. September 2017**

##### ***Gewinn- und Verlustrechnung***

Das sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergebende handelsrechtliche Betriebsergebnis (EBIT<sup>1</sup>) beläuft sich in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr auf TEUR 7.846,4 (Jahresergebnis in Höhe von TEUR 5.282,1 zzgl. Ertragssteuern in Höhe von TEUR 2.340,0 und Finanzergebnis (Zinsertrag abzüglich Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 224,3) und erhöhte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr um TEUR 7.499,1. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den positiven Auswirkungen des Verkaufs der Aktien der Deutsche Konsum REIT-AG (TEUR 7.232,1, als wesentlicher Teil der sonstigen betrieblichen Erträge) und der Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung um TEUR 1.284,3. Das Finanzergebnis des am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahres (bestehend aus Zinsaufwand (TEUR 725,3) abzüglich Zinserträge (TEUR 501,0)) verbesserte sich gegenüber dem am 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahr um TEUR 992,5 auf TEUR -224,3. Das verbesserte Zinsergebnis resultiert in dem am 30. September 2017 endenden Rumpfgeschäftsjahr im Wesentlichen aus der Steigerung nicht-zahlungswirksamer Erträge (aufgrund eines an die Obotritia Capital KGaA ausgereichten Darlehens) und der verminderten Zinslast (aufgrund des zwischenzeitlich zurückgeführten Gesellschafterdarlehens der Obotritia Capital KGaA).

##### ***Bilanz***

Die handelsrechtliche Bilanzsumme stieg zum 30. September 2017 um TEUR 83.272,3 auf TEUR 96.005,8 (31. Dezember 2016: TEUR 12.733,5). Aktivseitig beruht dies im Wesentlichen auf der Erhöhung des Anlagevermögens resultierend aus weiteren Immobilienerwerben sowie der bestehenden Darlehensforderungen gegen die Obotritia Capital KGaA. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten um TEUR 51.578,1 auf TEUR 63.598,8 (31. Dezember 2016: TEUR 12.020,7). Dies ist im Wesentlichen auf die Begebung einer besicherten TEUR 60.000,0 Immobilienanleihe bei gleichzeitiger Tilgung von der Obotritia Capital KGaA aufgenommenen Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 8.975,8 zurückzuführen.

---

<sup>1)</sup> Die Gesellschaft verwendet als Steuerungsgröße für ihr Geschäft die Kennzahl EBIT (Earnings before Interest and Taxes), die sie als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen definiert. Nicht alle Unternehmen verwenden die gleiche Definition dieser Kennzahl. Eine Vergleichbarkeit der in diesem Prospekt ausgewiesenen EBIT-Werte mit entsprechenden Daten anderer Unternehmen ist daher unter Umständen nicht oder nicht uneingeschränkt gegeben.

## 9. MARKTUMFELD IN DEUTSCHLAND

### 9.1. Einleitung

Die Gesellschaft ist im Immobilienmarkt im Marktsegment der sog. Light Industrial Immobilien tätig. Unter diesen Oberbegriff werden eine Vielzahl verschiedener Immobilientypen gefasst, die nicht nur der Lagerung und Distribution von Handelsgütern dienen, sondern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei den Objekten handelt es sich typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erwirbt, vermietet, verwaltet und veräußert die Gesellschaft Light Industrial Immobilien. Der Investmentfokus der Gesellschaft liegt dabei auf Light Industrial Immobilien in Deutschland. Die Gesellschaft beabsichtigt Immobilien zu erwerben, deren Lage sich primär durch eine infrastrukturell gute Verkehrsanbindung in einem gewachsenen Gewerbe- oder Industriegebiet auszeichnet. Das Portfolio der Gesellschaft enthält zum Datum dieses Prospekts neun Immobilien in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Thüringen (vgl. auch den Abschnitt „10.4.5 Geschäftstätigkeit – Portfolio der Gesellschaft“).

Das Marktumfeld der Gesellschaft wird von einer Vielzahl demografischer, ökonomischer und politischer Faktoren beeinflusst.

### 9.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

#### 9.2.1. Deutschland insgesamt

Deutschland ist mit einem Bruttoinlandsprodukt („BIP“) von EUR 3.133,9 Mrd. im Jahre 2016 die größte Volkswirtschaft der Europäischen Union und der Eurozone (Quelle: vgl. „*Bruttoinlandsprodukt 2016 für Deutschland*“, veröffentlicht am 12. Januar 2017 vom Statistischen Bundesamt, S. 5). Die deutsche Wirtschaft hat sich im Vergleich zu anderen Ländern in Zeiten der Finanzkrise äußerst stabil und krisensicher gezeigt. Für das Jahr 2016 betrug die Wachstumsrate des realen BIP für Gesamtdeutschland 1,9% (Quelle: „*Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017 – Nr. 010/17*“, veröffentlicht am 12. Januar 2017). In der Zeit von 2010 bis 2016 stieg das BIP in Deutschland pro Jahr im Durchschnitt um 2,00% an (2010: 4,1%, 2011: 3,7%, 2012: 0,5%, 2013: 0,5%, 2014: 1,6%, 2015: 1,7%; 2016: 1,9%; Quelle: „*Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017 – Nr. 010/17*“, veröffentlicht am 12. Januar 2017), verglichen mit 1,16% in Frankreich (2010: 2,0%, 2011: 2,1%, 2012: 0,2%, 2013: 0,6%, 2014: 0,9%, 2015: 1,1% (vorläufig), 2016: 1,2% (vorläufig); Quelle: „<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=tec00115>“, abgerufen am 12. Juni 2017) und 1,34% für die gesamte europäische Union (2010: 2,1%, 2011: 1,7%, 2012: -0,5%, 2013: 0,3%, 2014: 1,7%, 2015: 2,2%; 2016: 1,9% Quelle: „<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=tec00115>

“, abgerufen am 12. Juni 2017). Für den Zeitraum von 2010 bis 2020 wird ein konstantes Wachstum des realen BIP in Deutschland mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 1,6% prognostiziert (Quelle: „*Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland*“, veröffentlicht im Oktober 2013 vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), S. 21). Die starke wirtschaftliche Situation Deutschlands spiegelt sich auch in der niedrigen Arbeitslosenquote von 6,1% im Jahr 2016 wieder (Quelle: „<https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61718/arbeitslose-und-arbeitslosenquote>“, abgerufen am 12. Juni 2017) und liegt im Vergleich zu Frankreich mit 10,04% (Quelle: „<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/17310/umfrage/arbeitslosenquote-in-frankreich/>“, abgerufen am 12. Juni 2017) und der Eurozone mit 10,00% (Quelle: „<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/156283/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-der-eu-und-der-eurozone/>“, abgerufen am 12. Juni 2017) deutlich unter dem Durchschnitt.

### **9.2.2. Industrielle Entwicklung**

Die Umsätze des verarbeitenden Gewerbes in Deutschland konnten zwischen den Jahren 2013 und 2015 ein sukzessiv steigendes, positives Wachstum verzeichnen (Quelle: „<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/13188/umfrage/umsatz-im-bereich-verarbeitendes-gewerbe-nach-zweigen-seit-2007/>“, abgerufen am 26. Juli 2017). Die Industrie in Deutschland profitiert weiter von der zunehmenden ökonomischen Erholung in Europa. Zwar reduzierte sich der preisbereinigte Auftragseingang im April 2017 saison- und arbeitstäglich bereinigt um 2,1% zum Vormonat März, jedoch lag der preisbereinigte Umsatz des verarbeitenden Gewerbes saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,3% höher als im Vormonat (Quelle: „*Verarbeitendes Gewerbe im April 2017: Auftragseingang – 2,1% saisonbereinigt zum Vormonat*“ veröffentlicht am 7. Juni 2017 vom Statistischen Bundesamt). Bis zum Jahr 2030 wird insgesamt von einem jährlichen Wachstum der weltweiten Industrieproduktion in Höhe von 4,0% ausgegangen (Quelle: „*Prognose des jährlichen Wachstums der weltweiten Industrieproduktion nach Branchen im Zeitraum 2011 bis 2030*“ veröffentlicht 2017 vom Statistischen Bundesamt). Laut dem Center for Economic Studies (CESifo Gruppe) sind die Wirtschafts-, Export- und Produktionserwartungen der Unternehmen trotz politischer Unsicherheit und höherer Inflation weiterhin positiv und stabil (Quelle: „*Eurozone Economic Outlook*“, veröffentlicht am 6. April 2017 vom ifo Institut, Insee und Istat).

### **9.2.3. Arbeitsmarkt**

Die Erwerbstätigkeit in Deutschland folgt seit elf Jahren mit einer Unterbrechung im Krisenjahr 2009 einem Aufwärtstrend. Die Arbeitslosenquote in der Bundesrepublik konnte stetig gesenkt werden und erreichte im Jahr 2017 den niedrigsten Stand seit 25 Jahren (Quelle: „*IAB-Prognose 2017, IAB-Kurzbericht 9/2017*“, veröffentlicht am 24. März 2017 vom Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit, S. 2 f.). Diese positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist auch auf die stetig wachsende Wirtschaft zurückzuführen, die trotz weltwirtschaftlicher Krisen in Deutschland einem moderaten Wachstum folgt (die Wachstumsrate des realen BIP in Deutschland lag im Jahr 2016 bei 1,9%; Quelle:



„<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=tec00115>“, abgerufen am 12. Juni 2017; vgl. auch: „Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 12. Januar 2017 – Nr. 010/17“, veröffentlicht am 12. Januar 2017). Auch im Jahr 2017 wird es nach aktuellen Prognosen zu einer Steigerung der Beschäftigungs- und Senkung der Arbeitslosenquote kommen (Quelle: „IAB-Prognose 2017, IAB-Kurzbericht 9/2017“, veröffentlicht am 24. März 2017 vom Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit, S. 2 f.).

#### 9.2.4. Inflation

Die Inflationsrate, gemessen an den Verbraucherpreisen in Deutschland, zog innerhalb des letzten Jahres deutlich an. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Zeitraum von Januar 2016 bis Januar 2017 um 1,9% an. Eine Inflationsrate von 1,9% hatte es zuletzt im Juli 2013 gegeben (Quelle: „Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Februar 2017 – Nr. 051/17“, veröffentlicht am 14. Februar 2017 vom Statistischen Bundesamt). Die aktuelle Inflationsrate wurde besonders durch die Steigerung der Verbraucherpreise für Nahrungsmittel, Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) sowie Dienstleistungen und Wohnungsmieten herbeigeführt (Quelle: <http://www.inflationsrate.com/>, abgerufen am 26 Juli 2017).

#### 9.2.5. Finanzmärkte

Die Gründe für das aktuell bestehende niedrige Zinsniveau gehen auf die Finanzkrise 2008 zurück, die im europäischen Währungsraum im Jahr 2010 nahtlos in eine Staatsschuldenkrise überging. Infolge dessen stieg die Verschuldungen der Staaten Griechenland, Spanien, Portugal und Irland rasant an und ihre Möglichkeiten der Kreditbeschaffung ging zurück (Quelle: „<https://www.savedo.de/finanzlexikon/niedrigzinspolitik>“, veröffentlicht 2017). Die Europäische Zentralbank („EZB“) entschied sich, die Situation auf den Finanzmärkten in der Eurozone durch umfangreiche Maßnahmen zu erleichtern. Zur Entlastung der Staaten des Euro-Raums und einer positiven Stimulierung lokaler Wirtschaftsbetriebe startete die EZB im März 2015 eine Reihe umfassender Anleihekaufprogramme, welche u.a. eine Absenkung des Leitzinses zur Folge hatte. (Quelle: „<https://www.savedo.de/finanzlexikon/niedrigzinspolitik>“, veröffentlicht 2017). Der Einlagezinssatz erreichte am 11. Juni 2014 erstmals ein negatives Ergebnis (Quelle: „Europäische Zentralbank, Pressemitteilung vom 5. Juni 2014“, veröffentlicht am 5. Juni 2014). Der Refinanzierungszinssatz (Leitzins) wurde zuletzt am 16. März 2016 auf 0,00% und der Einlagezins auf -0,40% gesenkt (Quelle: „[https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld\\_und\\_Kapitalmaerkte/Zinssaetze\\_Renditen/S510TTEZBZINS.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld_und_Kapitalmaerkte/Zinssaetze_Renditen/S510TTEZBZINS.pdf?__blob=publicationFile)“). Die Bedenken im Zusammenhang mit dem globalen Wirtschaftswachstum trugen dazu bei, dass die Preise risikoreicher Finanzanlagen von Anfang Dezember 2015 bis Mitte Februar 2016 zurückgingen (Quelle: „Wirtschaftsbericht, Ausgabe 2/2016“, veröffentlicht von der Europäischen Zentralbank, S. 3, 14). Aufgrund verbesserter Konjunkturaussichten in der Währungsunion ist Medienberichten zufolge in naher Zukunft mit einem Ausstieg aus der Niedrigzinspolitik zu rechnen (Quelle: „<https://www.welt.de/newsticker/news1/article164514381/EZB-will-laut-Spiegel-ab-Juli->

*geldpolitische-Wende-einleiten.html*“, abgerufen am 26. Juli 2017). Die positive Entwicklung lässt sich auch an der Entwicklung des Haushaltsüberschusses ableiten. So konnten im Jahre 2016 mehr als doppelt so viele EU Länder einen positiven Haushaltsüberschuss im Vergleich zum Vorjahr erzielen (Quelle: vgl. <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=de&pcode=teina200>, abgerufen am 12. Juni 2017).

### **9.3. Immobilienmarkt**

#### **9.3.1. 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 (Quelle: *„Forschungen Heft 135; Deutschland in Europa - Ergebnisse des ESPON Programms 2006 aus deutscher Sicht“*, veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung).

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 Bundesinstituts für Bevölkerungsentwicklung wird jedes Bundesland unterschiedlich durch den demografischen Wandel beeinflusst werden. In den letzten 20 Jahren wurde eine deutliche Ost-West und Nord-Süd Binnenwanderung verzeichnet. Die Städte verloren durch sogenannte Suburbanisierungsprozesse, also der Abwanderung aus den Städten in Umland, Bevölkerungsanteile; ein Trend, der sich in den letzten Jahren durch erste gegenläufige Tendenzen umgekehrt hat. Der Osten Deutschlands wird voraussichtlich am meisten von dem demografischen Wandel betroffen sein, jedoch wird es regionale und subregionale Unterschiede geben (Quelle: *„Bevölkerungsentwicklung 2016: Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel“*, veröffentlicht im Juli 2016 vom Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, S. 48 ff.). Die prognostizierte Reurbanisierung und die bestehende polyzentrische Struktur der Bundesrepublik Deutschland weist auch für die Zukunft auf einen räumlich diversifizierten Investmentmarkt für Light Industrial Immobilien hin, da in dieser Assetklasse weiterhin Standorte im gesamten Bundesgebiet benötigt werden.

Der deutsche Logistik- und Industrieimmobilienmarkt als ein wesentlicher Teilbereich des Marktes der Light Industrial Immobilien, weist derzeit ein überdurchschnittlich hohes Investitionsvolumen von knapp EUR 4,72 Mrd. im Jahr 2016 aus. Damit wurde ein neuer Rekordwert in dieser Assetklasse erreicht und das Vorjahresvolumen um 15% übertroffen. Gegenüber dem Fünfjahresschnitt wurde ein Plus von 84% erreicht. Auch bei der Anzahl der Transaktionen gab es eine deutliche Steigerung: Sie stieg von 200 Transaktionen im Jahr 2015 auf 250 Transaktionen im Jahr 2016 (Quelle: *„Logistikimmobilienreport 2016“*, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle

Real Estate, S. 14).

### **9.3.2. Vermietungsmarkt für Light Industrial Immobilien, insbesondere Logistik- und Industrieimmobilien**

Die Gesellschaft ist auf den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Light Industrial Immobilien spezialisiert, die sich im Wesentlichen unterteilen lassen in Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziellager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden. Der so von der Gesellschaft abgegrenzte Markt der Light Industrial Immobilien in Deutschland wird dabei insbesondere von dem Teilmarkt der Logistikimmobilien dominiert, der damit auch für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft maßgebliche Bedeutung hat. Im Folgenden soll daher der Vermietungsmarkt für Logistikimmobilien genauer beschrieben werden.

Deutschland ist im europäischen Vergleich mit einem Umsatz von rund EUR 260 Mrd. der stärkste Logistikmarkt (Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 4). Dies entspricht einem Anteil von über 25% des gesamten Logistikmarktes Europas, welcher für das Jahr 2015 mit rund EUR 1 Billion beziffert wird (Quelle: „<http://www.bvl.de/wissen/bedeutung-fuer-deutschland>“, abgerufen am 1. August 2017, veröffentlicht von der Bundesvereinigung Logistik). Abgesehen von der geographisch vorteilhaften Lage im Mittelpunkt von Europa mit umfangreichem Autobahn- und Schienennetz, begünstigt der deutsche Exportüberschuss von EUR 252,9 Mrd. im Jahr 2016 die Entwicklung des Logistikmarktes weiterhin. Zusätzlich belegt Deutschland im Logistics Performance Index (LPI) Ranking der Weltbank für das Jahr 2016 wiederholt den 1. Platz, was das positive Image Deutschlands als Logistikstandort weiter fördert. Der Index berücksichtigt neben der Infrastruktur auch die Aspekte Zoll, Pünktlichkeit, Nachverfolgungsfähigkeit und Transportkosten (Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 4). Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland, welche ebenfalls einen direkten Einfluss auf die Logistikbranche haben, stiegen von EUR 1.144,71 Mrd. im Jahr 2000 auf EUR 1.575,82 Mrd. im Jahr 2016 (Quelle: „*Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung - Private Konsumausgaben und Verfügbares Einkommen, 1. Vierteljahr 2017*“, veröffentlicht im Mai 2017 vom Statistischen Bundesamt, S. 10). Für den Transport von Waren und Pakete durch die Kurier-, Express- und Paketdienste wird eine Steigerung von 2,8 Mrd. auf 5,0 Mrd. Pakete in zehn Jahren prognostiziert (Quelle: „*Logistikimmobilienreport 2016*“, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 13). Für eine Bewältigung des gestiegenen privaten Konsums und des Anstiegs der zugestellten Warenlieferungen werden bundesweit zusätzliche Logistikflächen benötigt.

Der Vermietungsmarkt bei Logistik- und Industrieimmobilien wies im Jahr 2016 an den Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein positives Ergebnis mit 491 registrierten Abschlüssen und einem kumulierten Vermietungsumsatz von 2.176.300 m<sup>2</sup> aus; dies entspricht einem Plus von 400.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers In-

ternational Deutschland Holding GmbH, S. 8).

### 9.3.3. Investmentmarkt

Einer der wichtigsten Trends für die Gesellschaft ist jedoch die stetig steigende Nachfrage am Investmentmarkt nach deutschen Light Industrial Immobilien (Quelle: *„Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17“*, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 25). Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der positiven Entwicklung des Welthandels, der hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die mitunter einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben, Produktion von Gütern und den Binnenhandel hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen. Im Jahr 2016 wurden auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien Transaktionen im Volumen von ca. EUR 4,6 Mrd. getätigt. Dies entspricht einem Plus von rund 15% und einer rund 4-fachen Steigerung im Vergleich zum Transaktionsvolumen von 2011 (EUR 1,2 Mrd.). Der Marktanteil von Industrie- und Logistikimmobilien liegt bei ca. 9% am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt (Quelle: *„Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17“*, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 24).

Im ersten Quartal 2017 wurde die hohe Dynamik vom Vorjahr nochmals übertroffen. Dies ist auf das insgesamt wachsende Interesse an der Assetklasse der Industrie- und Logistikimmobilien zurückzuführen. In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 wurde bereits ein Transaktionsvolumen von EUR 1,9 Mrd. umgesetzt, dies entspricht 15% des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens Deutschlands (Quelle: *„Logistics Investment Germany Q1 2017“*, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH).

Das aktuell erhöhte Preisniveau könnte darüber hinaus dazu führen, dass Unternehmen ein Sale-and-Lease-Back ihrer eigenen Betriebsimmobilien in Betracht ziehen, um eine Steigerung ihrer Eigenkapitalquote zu erzielen (Quelle: *„Logistikimmobilienreport 2016“*, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 17).

Im Hinblick auf die Spitzenrenditen für Industrie- und Logistikimmobilien ist festzustellen, dass diese seit 2011 kontinuierlich sinken. In den sog. „Big 7“, den sieben wichtigsten Städten für gewerbliche Immobilieninvestments (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf), rangierten diese Ende 2016 bei durchschnittlich 5,5%, verglichen mit dem Jahr 2015 ist dabei ein Rückgang von insgesamt 47 Basispunkten zu verzeichnen (Quelle: *„Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17“*, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 25).

### 9.4. 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, abgerufen am

18. September 2017, abrufbar unter [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.489772.de/14-47-3.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.489772.de/14-47-3.pdf), S. 1231-1235). Diese Eigenschaften sorgen für ein stetig wachsendes Interesse bei einer großen Anzahl von in- und ausländischen Investoren. Der Anteil ausländischer Investoren stieg von 21% Marktanteil im ersten Quartal 2016 auf 61% im ersten Quartal 2017 (Quelle: „*Logistics Investment Germany Q1 2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH). Folglich begegnet die Gesellschaft sowohl bei dem Erwerb, dem Verkauf sowie der Vermietung von Liegenschaften einem intensiven Wettbewerb.

Die Gesellschaft befindet sich im Wettbewerb mit zahlreichen lokalen und besonders ausländischen Immobilieninvestoren, welche ebenfalls im Bereich des Ankaufs und der Verwaltung von Light Industrial Immobilien tätig sind, wie zum Beispiel der 2006 gegründeten Sirius Facilities GmbH, deren Fokus auf dem Kauf, Weiterentwicklung und Betrieb von sog. Business Parks auf ehemaligen Industrieflächen in Deutschland liegt. Die 2008 gegründete Prologis Germany Management GmbH mit Sitz in Düsseldorf hat sich auf den Kauf und das Betreiben von Industrie- und Gewerbeimmobilien sowie Logistikparks an ausgewählten Standorten in Deutschland spezialisiert. Als Teil der international agierenden Prologis Gruppe verwaltet Prologis Germany vor allem überdurchschnittlich große Flächen in den begehrten Lagen Deutschlands. Die 1997 gegründete BEOS AG bewirtschaftet gemischt-genutzte Bestandsobjekte aus den Bereichen Büro, Produktion, Service und Logistik. Der Fokus wurde dabei insbesondere auf die Zielgruppe mittelständische Unternehmen gelegt. Aktuell verwaltet die BEOS AG 73 gewerbliche Immobilien mit einer Gesamtmietsfläche von über 2,4 Mio. m<sup>2</sup> und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,3 Mrd.

Insgesamt kann von einer relativ breiten Streuung bei den Anlegern in und Anbietern von Light Industrial Immobilien gesprochen werden. Vier Investorengruppen konnten sich im vergangenen Jahr mit zweistelligen Umsatzanteilen von der breiten Masse abheben: Angeführt wird diese Gruppe von Spezialfonds mit 22% Umsatzanteil, gefolgt von Investment / Asset Managern mit 13,7% Umsatzanteil. Die Gruppe der Immobilien AGs / REITs folgen auf dem dritten Platz mit 12,8% Umsatzanteil, gefolgt von Pensionskassen mit 11,4% Umsatzanteil (Quelle: „*Logistikmarkt Deutschland - Property Report 2017*“, veröffentlicht von der BNP Paribas Real Estate GmbH, S. 8). Der Großteil der in Deutschland agierenden Marktteilnehmer, wie die marktbestimmenden Unternehmen Sirius Facilities GmbH mit einem Ankaufsprofil von EUR 5 Mio. bis 150 Mio. für Top-Lagen und die Prologis-Gruppe mit einem Ankaufsprofil ab EUR 10 Mio. für nationale und internationale Logistic-Hubs mit überdurchschnittlicher Anbindung, bewegt sich aktuell außerhalb der von der Gesellschaft favorisierten Märkten, so dass aktuell auch nicht von einem starken Wettbewerbseinfluss auf das Tätigkeitsfeld der Gesellschaft ausgegangen wird.

#### **9.4.1. Investment-/Ankaufswettbewerb**

Die Zusammensetzung des Wettbewerbs beim Erwerb von Light Industrial Immobilien 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 Immobilien-Investment-Markt niedrig sind. Nach Ein-

schätzung der Gesellschaft bilden die höchsten Hürden die Verfügbarkeit von Kapital, entsprechende Immobilienexpertise und der Zugang zu Verkaufsangeboten.

Die Gesellschaft zielt insbesondere auf die Akquisition von Immobilien mit einem mittleren Investitionsvolumen an unterschiedlichen Standorten deutschlandweit ab. An den jeweiligen Standorten bestehen die Ankaufswettbewerber im Wesentlichen aus Asset- und Fondsmanagern, den Initiatoren von offenen Immobilienfonds, Projektentwicklern, institutionellen Anlegern wie Versicherungen und Pensionskassen sowie regional spezialisierten institutionellen und privaten Investoren (Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 25).

Während im Vorjahr 2015 nahezu 50% aller Investmenttransaktionen auf Portfolioverkäufe fiel, dominierten im darauffolgenden Jahr 2016 die Einzelverkäufe mit einem Anteil von circa 60% (Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 24). Die Erfahrungen der Gesellschaft führten sie darüber hinaus zu der Einschätzung, dass viele dieser Liegenschaften nicht öffentlich vermarktet, sondern häufig nur einer kleinen Gruppe potentieller Investoren oder sogar rein exklusiv angeboten werden.

Bei möglichen zukünftigen Akquisitionen von großen Einzelobjekten würde die Gesellschaft verstärkt in den Wettbewerb mit den größeren Marktteilnehmern, wie internationalen Finanzinvestoren, börsennotierten Immobiliengesellschaften (einschließlich weiterer REITs), Anbietern von offenen Immobilienfonds und anderen deutschen institutionellen Anlegern treten. Nach Ansicht der Gesellschaft ist bei dieser Art von Immobilientransaktionen, die oft in Form von Auktionen stattfindet, das Maß an Professionalität und Wettbewerb deutlich größer, als bei vergleichsweise kleineren Portfolios oder einzelnen Liegenschaften. Aufgrund der Wettbewerbsintensität und der damit verbundenen höheren Preise beabsichtigt die Gesellschaft gegenwärtig nicht den Fokus auf dieses Immobiliensegment (große Einzelobjekte) 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. Die Gesellschaft beschränkt sicher vorerst auf die in Abschnitt „*10.4.1.3 Geschäftstätigkeit – Investmentprofil – Geplantes Investitionsvolumen*“ beschriebene Investmentvolumina.

Betrifft die Gesellschaft 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. Dank der steigenden Nachfrage im Bereich der Light Industrial Immobilien – einem Trend, der sich nach Einschätzung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wahrscheinlich nicht abschwächen wird – kann die Gesellschaft bei einem potentiellen Verkauf jedoch grundsätzlich von einer starken Verhandlungsposition ausgehen (vgl. Quelle: „*Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17*“, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 25).

#### **9.4.2. Vermieter Wettbewerb**

Ergibt sich im Rahmen des Portfoliomanagements der Bedarf zur (Wieder-) Vermietung einer Liegenschaft, konkurriert die Gesellschaft 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. Außerhalb der Top-Logistikstandorte kann die Wettbewerbssituation sowie Mietpreisentwicklung als relativ stabil bezeichnet werden. Die Mietpreise blieben auch an den Top-Logistikstandorten, mit Ausnahme von München, Köln und Hamburg, trotz steigender Nachfrage weitestgehend stabil (Quelle: *„Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/2017“*, veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 9).

#### **9.4.3. Wettbewerbsaussichten**

Aus Sicht der Gesellschaft wird die Nachfrage nach deutschen Light Industrial Immobilien aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der allgemein steigenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Welt- und Binnenwirtschaft, welche einen positiven Effekt auf den Binnenhandel und die Konsumausgaben hat, voraussichtlich weiterhin steigen. Das Angebot an geeigneten Grundstücken für Neuentwicklungen im Sektor der Light Industrial Immobilien fällt dagegen äußerst knapp aus. Erschwert wird dies durch die starke Neubautätigkeit der letzten Jahre in diesem Segment. (Quelle: *„Logistikimmobilienreport 2016“*, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 7). Das Angebot an Bestandsimmobilien kann jedoch dadurch positiv beeinflusst werden, da das steigende Preisniveau Unternehmen dazu verleiten kann, ihre eigenen Betriebsimmobilien im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back Deals zu veräußern. (Quelle: *„Logistikimmobilienreport 2016“*, veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 17).

## **10. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

### **10.1. Überblick**

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und den Verkauf von Light Industrial Immobilien mit Fokus auf den deutschen Markt. „Light Industrial“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Typen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

Die Gesellschaft strebt an, mit Wirkung zum 1. Januar 2018 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 „11.6 Allgemeine Informationen über die Gesellschaft – Erlangung des REIT-Status“ erläutert.

Ziel der Gesellschaft ist es, durch weitere Akquisitionen von Grundbesitz, 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 regional gut diversifizierten Immobilienportfolio und mit Fokus auf den deutschen Markt geschehen.

Die Gesellschaft verfügt aufgrund des Netzwerks der Unternehmensführung und der bereits abgeschlossenen Transaktionen über enge und teilweise langjährige Beziehungen zu potentiellen Verkäufern von Light Industrial Liegenschaften. Meist werden diese Objekte nicht durch öffentliche Auktionen verkauft, sondern nur einem kleinen Publikum oder sogar exklusiv angeboten. Auch wenn die Gesellschaft nicht vorrangig plant, große Einzelprojekte in Top-Standorten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) zu erwerben, ist dies, entsprechende Rendite- und Wertsteigerungspotentiale vorausgesetzt, im Falle sich ergebender Möglichkeiten nicht ausgeschlossen. In geringerem Umfang wird die Gesellschaft auch eigene Projektentwicklungen durchführen, um Wertsteigerungspotentiale durch bauliche Maßnahmen und Erweiterungen voll ausschöpfen zu können.

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 der Gesellschaft neun Liegenschaften in neun deutschen Städten. Vier Liegenschaften befinden sich in Mecklenburg-Vorpommern, jeweils zwei Liegenschaften in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen sowie eine Liegenschaft in Thüringen.



Die Gesamtmietfläche für dieses Portfolio beträgt 314.399 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate liegt zum 30. September 2017 bei etwa 23,62% der gesamten vermietbaren Fläche.

## 10.2. Wettbewerbsstärken

- *Spezialisiertes Portfolio von Light Industrial Immobilien:* Die Gesellschaft verfügt nach eigener Einschätzung über ein spezialisiertes Light Industrial Immobilienportfolio und plant, auch zukünftig weiter in diesem Markt zu wachsen. Auf diese Weise kann die Gesellschaft nach eigener Einschätzung zunehmend verlässliche und im Falle mehrfacher Vermietungen verschiedener Objekte an die gleichen Mieter intensivere Beziehungen zu diesen aufbauen. Im Vergleich zu den zumeist größeren und international agierenden Wettbewerbern kann die Gesellschaft nach ihrer Auffassung zu einem stärkeren, verlässlicheren und flexibleren Partner für ihre jeweiligen Mieter werden. Hiermit verbunden ist nach Ansicht der Gesellschaft vor allem ein deutlich vermindertes Neu- und Wiedervermietungsrisiko durch die andauernde enge Geschäftsbeziehung mit den eigenen Mietern. Durch eine angestrebte mehrfache Vermietung an unterschiedlichen Standorten sollen langfristige Partnerschaften mit sog. Schlüsselmietern entstehen. Diese engen wechselseitigen Beziehungen wiederum sollen, nach Ansicht der Gesellschaft, eines der Hauptrisiken von Light Industrial Immobilien, nämlich 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 verschiedene Standorte und mit unterschiedlichen Mietern eine höhere 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 im Assetsegment der Logistikimmobilien weniger volatil sind (Quelle: „Logistikmarkt Deutschland - Property Report 2017“, veröffentlicht von der BNP Paribas Real Estate GmbH, S. 3), trägt nach Einschätzung der Gesellschaft zu geringeren Einnahmenschwankungen bei. 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 Gesellschaft 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.
- *Rechtsform einer REIT-AG:* Die Gesellschaft strebt die Erlangung des REIT-Status an. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass ihr der zukünftige Status als REIT-AG Vorteile bietet, da diese Gesellschaftsform die Reputation der Gesellschaft im Markt positiv beeinflussen und die Glaubwürdigkeit gegenüber Banken, Mietern und am Kapitalmarkt unterstreichen kann.

- *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 verfügt nach eigener Auffassung über ein erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios und ist nach eigener Auffassung gut vernetzt mit Maklern und Banken, die sowohl ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential als auch notleidende Vermögenswerte vor allem im Sekundärmarkt 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 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.

### **10.3. 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 gute Mikrolagen in ganz Deutschland zu investieren. Nach Auffassung der Gesellschaft hat die Konzentration auf unterschiedliche regionale Märkte innerhalb Deutschlands den Vorteil, dass die Marktpreise insgesamt weniger volatil als in den Top-Standorten München, Köln und Hamburg sind. Außerdem ist der Immobilienmarkt außerhalb dieser Top-Standorte für Light Industrial Objekte nicht nur hinsichtlich der Größe leichter zu handhaben, sondern es besteht auch eine geringere Gefahr, dass große Projektentwicklungen im direkten Umkreis geschaffen werden und den Erfolg der bereits gehaltenen Liegenschaften bedrohen. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass die Marktpreise in ihren Zielmärkten stabiler und besser planbar sind. Mit dieser Orientierung lassen sich langfristig höhere Renditen bei zunehmend reduziertem Risiko erzielen.

Außerdem glaubt die Gesellschaft, dass ein Investment in diese Liegenschaften für Großinvestoren oftmals weniger ansprechend ist und vor allem dank seines Volumens in der Regel ein attraktives Chancen-Risiko-Profil aufweist. Mit dieser Strategie beabsichtigt die Gesellschaft langfristig höhere Erträge zu erwirtschaften.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die gegenwärtig am Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen (Quelle: „Zins-Charts, die Zinsentwicklung“, veröffentlicht von der Interhyp AG, Stand: 28. Juni 2017) 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.

Sofern sich im Rahmen der Geschäftstätigkeit ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf ergeben sollte, beabsichtigt die Gesellschaft die Finanzmittelausstattung der Gesellschaft durch Kapitalmaßnahmen (z. B. Kapitalerhöhungen) zu stärken. Kapitalmaßnahmen ermöglichen es nach Einschätzung der Gesellschaft, neues Kapital schnell und zielgerichtet aufzunehmen und auf aktuelle Marktgegebenheiten schnell und angemessen zu reagieren.

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

- *Erwerb weiterer Light Industrial Immobilien mit Wertsteigerungspotential:* Sofern sie entsprechende Wertsteigerungspotentiale aufweisen, plant die Gesellschaft weitere Light Industrial Immobilien zu erwerben. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass sie auf Grundlage der Erfahrung und Expertise ihres Managements und ihrer Dienstleister in der Lage ist, solche Wertschöpfungspotentiale zu erkennen und die entsprechenden Erwerbstransaktionen 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 Erfahrung im Umgang mit den lokalen Behörden aufweisen, durchgeführt werden. Auf diese Weise kann das Projektentwicklungsrisiko nach Einschätzung der Gesellschaft erheblich reduziert werden.
- *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 die 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.
- *Angestrebter Status als REIT-AG:* Die Gesellschaft strebt die Erlangung des REIT-Status an, um 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 aufgrund 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 bei bestimmten Aufgabenbereichen aus 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.

## **10.4. Geschäftstätigkeit**

### **10.4.1. Investmentprofil**

Die Gesellschaft beobachtet laufend den Markt für Light Industrial Immobilien in Deutschland nach geeigneten Investitionsobjekten. Hierbei kann es sich um direkte Investments in eine Liegenschaft oder um Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft handeln (jedes dieser potentiellen Erwerbsziele ist 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:

#### **10.4.1.1. Branchenspezifischer Fokus**

Die Gesellschaft investiert in Grundbesitz des Light Industrial-Segments. Die Industrie ist in verschiedenen Regionen vertreten (in Industrie- und Gewerbegebieten in Stadtrandlagen oder in Autobahnnahe sowie als Einzelobjekt oder in Gewerbeparks) und geprägt durch ihre Betriebstypenvielfalt. Je nach Ausrichtung wird dabei zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die wichtigsten Betriebstypen sind Lagerung und Distribution von Handelsgütern sowie deren Verwaltung und Produktion. Die Gesellschaft legt dabei keinen Fokus auf einen bestimmten Betriebstypus, sondern investiert in die gesamte Bandbreite der Immobilien im Light Industrial Segment.

#### **10.4.1.2. Kein Regionaler Fokus**

Die Gesellschaft hat bislang in erster Linie Immobilien in Nord- und Ostdeutschland erworben und beabsichtigt darüber hinaus, künftig Immobilien in ganz Deutschland zu erwerben. Hierbei wird kein primärer Fokus auf bestimmte Regionen gelegt. Nach Einschätzung der Gesellschaft hat ein offenes Anforderungsprofil den Vorteil, dass lukrative Objekte auch außerhalb von üblichen Light Industrial-Lagen akquiriert werden können.

#### **10.4.1.3. Geplantes Investitionsvolumen**

Grundsätzlich soll das Investitionsvolumen einer einzelnen Liegenschaft zwischen EUR 1 Mio. bis 40 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

Gesellschaft tätig ist, einerseits eher über dem Anlagevolumen der meisten Privatanleger und andererseits tendenziell unter dem Betätigungsfeld vieler großer (internationaler) institutioneller Investoren. Zudem kann das Investitionsrisiko auch besser über eine Vielzahl von Objekten gestreut werden; wegen dieser Streuung müssen Klumpenrisiken nicht in Kauf genommen werden, zumal dieses Risiko durch Vermietungen an eine Vielzahl von Mietern in einem Objekt zusätzlich reduziert wird.

#### **10.4.1.4. Lage**

Zielmarkt der Gesellschaft sind zentrale und möglichst überdurchschnittliche Light Industrial- und Logistiklagen. Diese Lagen zeichnen sich primär durch eine infrastrukturell gute Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe zur Autobahn sowie eine lokale Relevanz aus.

#### **10.4.1.5. Mieterzusammensetzung**

Die Gesellschaft strebt einen funktionellen Mix und eine Kombination aus Ankermietern mit hoher Kreditwürdigkeit und kleineren zahlungskräftigen Einzelmietern an. Für abgeschlossene Mietverträge wird eine Indexierung der Mieteinnahmen sowie, wenn möglich, eine Umlegung aller Betriebskosten auf die Mieter angestrebt.

#### **10.4.2. Drittverwendungsfähigkeit**

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel in ein Portfolio von Multi-Use-Objekten zu investieren, um eine hohe Drittverwendungsfähigkeit in allen ihrer Objekte zu erlangen. Unter Drittverwendungsmöglichkeit versteht die Gesellschaft die Eigenschaft einer Immobilie, nach dem Auslaufen des derzeitigen Mietvertrags einer weiteren Verwendungsmöglichkeit zugeführt werden zu können (z. B. Miete durch einen anderen Mieter, Veräußerung). Dabei wird insbesondere auf eine hohe Traglast der Hallenböden, eine ausreichende Deckenhöhe, eine vorteilhafte Anordnung von Docks, Rampen und Toren sowie ein möglichst großes Rastermaß der Stützen geachtet. Eine hohe Drittverwendungsfähigkeit mündet in einer höheren Wiedervermietbarkeit der Immobilien und somit in einem geringeren Leerstand.

#### **10.4.3. 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 gemäß der nachfolgenden Beschreibung. 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft oder ihrer Ge-

schäftspartner zu potentiellen Verkäufern oder über die Ansprache von Maklern. Informationen zu potentiell in Frage kommenden Objekten werden in einer zentralen Datenbank bei der Gesellschaft gesammelt. Später werden als Investitionsobjekte identifizierte Ziele auf einer entsprechenden „work in progress“ Liste vermerkt. Aus dieser Liste wählt die Gesellschaft 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 Gesellschaft 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, abgeschlossene Mietverträge – beides auch im Hinblick auf die allgemeinen Marktbedingungen für ähnliche Liegenschaften –, die Bonitäten der Mieter, Möglichkeiten der Eigen- oder Fremdfinanzierung, das zukünftige 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, Baulastenverzeichnis, 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 Gesellschaft die Verhandlung über die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrags 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 des abzuschließenden 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 Gesellschaft 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 und Bodenproben sowie der Abschluss wichtiger Mietverträge 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.

**10.4.4. Portfoliomanagement**

Das Portfoliomanagement der Gesellschaft ist in zwei Bereiche unterteilt:

**10.4.4.1. Asset Management**

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

	<b>Aufgabenbereich</b>	<b>extern</b>	<b>intern</b>
1.	Übernahme von allgemeinen Verwaltungsaufgaben im Immobilien Management	<b>X</b>	
2.	Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber Mietern, Dienstleistern und sonstigen Dritten	<b>X</b>	

3.	Durchführung von Vertragsverhandlungen mit Bestands- und Neumieter, 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 beauftragten externe 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.

#### 10.4.4.2. Property Management

Aufgaben des Property Managements (zu Deutsch „Eigentums-“, auch „Grundstücks-“ bzw. „Gebäudeverwaltung“), 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 auf externe Dienstleister übertragen.



## 10.4.5. Portfolio der Gesellschaft

### 10.4.5.1. Derzeitiges Immobilienportfolio

Die folgenden Beschreibungen und Tabellen stellen einen Überblick über das Immobilienportfolio der Gesellschaft zum Datum dieses Prospektes dar. Dabei sind ausschließlich Liegenschaften berücksichtigt, bei denen der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) zum Datum dieses Prospektes bereits erfolgt ist.

Lfd. Nr.	Stadt	Hauptmieter	Anzahl der Mietparteien	Baujahr	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Vermietungsstand	Monatliche Mieteinnahmen in EUR	Miete in EUR/m <sup>2</sup>	JNKM <sup>1)</sup> p.a. in EUR	Rechtsposition
1	Bad Salzdetfurth	Automobilzulieferer	32	1956-2004	45.516	76 %	125.764	3,64	1.509.165	79,9% der Fläche Eigentum 20,1% der Fläche Erbbaurecht
2	Bornheim	Logistik	2	2001	9.057	95 %	25.174	2,92	302.083	Eigentum
3	Güstrow	Metallverarbeitung	1	1986	6.130	100 %	7.500	1,22	90.000	Eigentum
4	Jena	Lager, Produktion	3	1983	8.839	13 %	3.761	3,16	45.134	Eigentum
5	Löhne	Logistik,	2	1971 / 1974	47.518	100 %	162.458	3,42	1.949.496	55,3% der Fläche Eigentum 44,7% der Fläche Erbbaurecht
6	Neubrandenburg	Holzverarbeitung, Logistik	18	1954 - 1988.	55.907	98 %	60.595	1,10	727.137	Eigentum
7	Rostock	Logistik	21	1978	39.413	77 %	69.000	2,27	828.003	Eigentum <sup>2)</sup>
8	Schortens-Roffhausen	Bundesanstalt	66	ab 1946	98.784	56 %	278.354	5,03	3.340.253	Eigentum <sup>2)</sup>
9	Stralsund	Autowerkstatt	17	1932 - 1970	3.235	42 %	4.080	3,00	48.958	Eigentum
	<b>Summe (gewichtet)</b>				<b>314.399</b>	<b>76,4 %</b>	<b>736.686</b>	<b>3,72</b>	<b>8.840.229</b>	

<sup>1)</sup> Die Jahresnettokalmmieten entsprechen größtenteils nicht den im Gesamtgutachten (vgl. Abschnitt „20. Marktwertgutachten“) angegebenen Vertragsmieten, da diese die Jahresnettokalmmiete inkl. Zu- und Abschläge darstellen.

<sup>2)</sup> Zum Datum dieses Prospekts ist das wirtschaftliche Eigentum bereits auf die Gesellschaft übergegangen (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*), allerdings ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch noch nicht erfolgt.

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

**1. Gewerbepark, TecCenter 1, 31162 Bad Salzdetfurth:** Bad Salzdetfurth ist eine Kleinstadt im Landkreis Hildesheim, welche zur Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg gehört, und zählt knapp 13.000 Einwohner. Der Gewerbepark TecCenter befindet sich auf dem Ge-

lände des ehemaligen Fuba-Werkes und beherbergt heute die wichtigsten lokalen Arbeitgeber der Stadt. Das Fuba-Werk wurde um 1960 erbaut und ist seitdem kontinuierlich erweitert worden, 2003 entstand der Gewerbepark TecCenter. Er umfasst eine Gesamtmietfläche von 45.516 m<sup>2</sup>, welche an 32 Mieter vermietet ist. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 24%. Es stehen rd. 850 Parkplätze für Kunden und Mieter zur Verfügung.

**2. Logistikobjekt, Ottostraße 91, 53332 Bornheim:** Bornheim ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Rhein-Sieg-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens und hat circa 47.600 Einwohner. Die Liegenschaft besteht aus einer Logistikhalle und einem angeschlossenen Bürotrakt mit Baujahr 2001. Das Objekt umfasst eine Mietfläche von rund 9.057 m<sup>2</sup>, Die Lagerflächen werden von dem Logistikunternehmen Dachser genutzt, die Büroflächen von der Geomedis Physioakademie. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 5%, jedoch werden die anfallenden Nebenkosten dieser Flächen durch Geomedis getragen. Das knapp 12.600 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über ausreichende Außenstellplätze für PKW und LKW.

**3. Light Industrial „MKF Metallbau“, Glasewitzer Chaussee 31, 18237 Güstrow:** Güstrow liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, gehört zum Landkreis Rostock und hat etwa 28.900 Einwohner. Die nächst größere Stadt, Rostock, liegt etwa 43 Kilometer nördlich. Die Liegenschaft besteht aus einem Gebäude mit Baujahr 1986. Das Objekt umfasst eine Mietfläche von rund 6.130 m<sup>2</sup>, welche vom alleinigen Mieter „MKF Metallbau GmbH“ genutzt wird. Das knapp 15.300 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über zehn Außenstellplätze.

**4. Light Industrial, Göschwitzer Straße 20, 07745 Jena:** Jena ist mit über 109.000 Einwohnern eines der drei Oberzentren des Bundeslandes Thüringen. Die Stadt liegt an der A4, etwa 40 km östlich von Erfurt und etwa 70 km südwestlich von Leipzig. Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Göschwitz, welches zu den größten Jenaer Gewerbegebieten gehört und verschiedene Unternehmen der High-Tech-Branche beherbergt. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Produktionshalle mit 2 angegliederten Kopfbauten und einer Gesamtmietfläche von 8.839 m<sup>2</sup>. Die Gebäude wurden 1983 errichtet und sind zum aktuellen Zeitpunkt an drei Mietparteien vermietet. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 87%. Es stehen ca. 40 Stellplätze zur Verfügung.

**5. Light Industrial und Logistikobjekte, Dieselstraße 7 & 9, 32584 Löhne:** Löhne ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen und zählt etwa 40.000 Einwohner. Es ist die drittgrößte Stadt des ostwestfälischen Kreis Herford. Löhnes Wirtschaft profitiert von seiner vorteilhaften Lage in Deutschland und ihre Anbindung durch die A2 und A30. Die beiden Objekte umfassen eine Mietfläche von 47.518 m<sup>2</sup> und wurden 1971 bzw. 1974 errichtet. Die Objekte sind jeweils vollständig vermietet und verfügen über insgesamt rd. 50 Parkplätze und im Falle der Dieselstraße 9 über einen aktiven Gleisanschluss. Das Objekt Dieselstraße 9 wird seit 1977 von der Otto GmbH & Co. KG angemietet, das Objekt Dieselstraße 7 seit 2016 durch die Paul Hettich GmbH & Co. KG.

**6. Gewerbepark, Augustastraße 30, 17101 Neubrandenburg (1):** Neubrandenburg ist eine Kreisstadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und zählt rund 63.600 Einwohner. Das ehemalige Reparaturwerk Neubrandenburg beherbergt heute u.a. einen der wichtigsten Arbeitgeber in Neubrandenburg, WEKA Holzbau. Das Reparaturwerk Neubrandenburg wurde zwischen 1954 - 1988 erbaut. Es umfasst eine Gesamtmietfläche von

55.907 m<sup>2</sup>, welche an 17 Mieter vermietet ist. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 2%. Es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Mieter zur Verfügung.

**7. Logistikobjekt, Handelsstraße 3, 18069 Rostock:** Rostock ist eine an der Ostsee gelegene Groß-, Universitäts-, und Hansestadt, liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und hat etwa 206.000 Einwohner. Die Liegenschaft besteht aus einer Logistikhalle mit mehreren Hallenschiffen und einem angeschlossenen Bürotrakt mit Baujahr 1978. Das Objekt umfasst eine Mietfläche von rund 39.413 m<sup>2</sup>, welche größtenteils vom Ankermieter NORDEX genutzt wird. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 23%. Das knapp 84.673 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über ausreichend Außenstellplätze für PKW und LKW.

**8. Gewerbepark, Olympiastraße 1, 26419 Schortens-Roffhausen:** Schortens-Roffhausen ist eine Stadt und selbstständige Gemeinde des Landkreises Friesland im Bundesland Niedersachsen. Schortens-Roffhausen beheimatet etwa 20.300 Einwohner. Über die Bundesstraße B210 ist die Stadt gut an die Bundesautobahn A29 angebunden. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Tiefseewasserhafen Wilhelmshafen. Das Areal gehörte früher zum Produktionsgelände des Schreibmaschinenherstellers Olympia und umfasst 98.784 m<sup>2</sup> Mietfläche. Aktuell stehen 44% der Mietflächen leer. Hauptmieter sind die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Bundeswehr. Das Areal verfügt über ca. 1.200 Parkplätze.

**9. Gewerbepark, Platz des Friedens 17 - 23 / 31 - 47, 18437 Stralsund:** Stralsund ist eine Hanse- und Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Stralsund beheimatet etwa 58.000 Einwohner. Die überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäude des Gewerbeparks wurden zwischen 1932 und 1970 erbaut. Das Grundstück umfasst eine Gesamtmietfläche von 3.235 m<sup>2</sup>, welche an 17 Mieter vermietet ist. Aktuell herrscht hier ein Leerstand von ca. 58%. Es steht ausreichend Parkfläche für Kunden und Mieter auf dem Gelände zur Verfügung.

#### **10.4.5.2. Noch nicht vollzogene Zuerwerbe**

##### ***Abschluss eines weiteren Kaufvertrags***

Die Gesellschaft hat darüber hinaus einen Kaufvertrag über eine weitere Liegenschaft geschlossen, der zum Zeitpunkt dieses Prospekts noch nicht vollzogen worden ist. Insbesondere ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospekts noch nicht erfolgt. Diese Liegenschaft ist nicht Gegenstand des Marktwertgutachtens der JKT (siehe Abschnitt „20. Marktwertgutachten“)

Hierbei handelt es sich um die folgende Liegenschaft:

Lfd. Nr.	Stadt	Hauptmieter	Baujahr	Mietfläche	Vermietungsstand	Monatliche Mieteinnahmen	Miete	Miete p.a.	Rechtsposition
				(m <sup>2</sup> )		in EUR	in EUR/m <sup>2</sup>	in EUR	(Nutzen-Lasten-Wechsel)
1	Drei Gleichen	Logistik	k. A.	24.021	100 %	50.000	2,08	600.000	Eigentum (vss. Dezember 2017)

**1. Logistikzentrum „tegut...“, Dr.-Bube-Straße 6, 99869 Drei Gleichen:** Drei Gleichen liegt im Bundesland Thüringen, gehört zum Landkreis Gotha und hat etwa 5.065 Einwohner. Die nächst größere Stadt, Gotha, liegt etwa 26 Kilometer nordöstlich. Die Liegenschaft besteht aus mehreren Gebäuden. Die Objekte umfassen eine Mietfläche von rund 24.021 m<sup>2</sup>, welche vom Mieter „tegut...“ als Logistikzentrum genutzt und teilweise untervermietet wird. Das etwa 75.400 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über ausreichend Außenstellplätze.

#### ***Abschluss eines Nachtrags zum Objekt in Bornheim***

Überdies hat die Gesellschaft mit dem Verkäufer der Logistikimmobilie in Bornheim, Ottostraße 91 (die bereits in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen ist, vgl. die Angaben zum Objekt mit der laufenden Nr. 2 im vorigen Abschnitt „10.4.5.1 Geschäftstätigkeit – Derzeitiges Immobilienportfolio“) in einem Nachtrag vom 17. November 2017 vereinbart, dass die Gesellschaft unentgeltlich 1.008 m<sup>2</sup> eines unmittelbar anliegenden Grundstücks erwirbt.

#### **10.4.6. 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 gemäß § 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 unbeweglichem 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.

#### **10.4.7. Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren**

Nachfolgend werden die nach Auffassung der Gesellschaft wesentlichen marktbezogenen, externen sowie die aus dem operativen Geschäft der Gesellschaft stammenden Faktoren dargestellt, die die Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen können:

### 10.4.7.1. Akquisitionen von Immobilien und Wachstum des Immobilienportfolios

Das Geschäft der Gesellschaft war in dem Zeitraum, den die Einzelabschlüsse abdecken, von einem stetigen Aufbau des Immobilienportfolios, ausgedrückt in der Anzahl der zum Portfolio zählenden Immobilien und der von der Gesellschaft vermieteten Fläche, geprägt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über wesentliche Kennzahlen des Portfolios zu den Bilanzstichtagen der Einzelabschlüsse sowie zum 30. September 2017. Die Angaben sind ungeprüft.

Stichtag	Anzahl Objekte <sup>1)</sup>	Mietfläche (in m <sup>2</sup> )	Vertragliche Miete p.a. (in EUR)	Buchwert <sup>2)</sup> des Portfolios
30. September 2017	6	167.145	4.369.890	34.922.000
31. Dezember 2016	4	74.111	836.308	6.893.000
31. Dezember 2015	1	55.907	726.471	4.900.000

<sup>1)</sup> Zum jeweiligen Stichtag sind nur die Objekte erfasst, bei denen bis zum jeweiligen Stichtag der Nutzen-Lasten-Wechsel auf die Gesellschaft erfolgt ist.

<sup>2)</sup> Bei diesem Wert handelt es sich im Falle des Stichtags 30. September 2017 um den anhand des Marktwertgutachtens ermittelten Wert (vgl. Abschnitt „20. Marktwertgutachten“), während es sich bei den übrigen Stichtagen um die Bilanzwerte handelt. Da der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (sog. Nutzen-Lasten-Wechsel) bei drei der bewerteten Objekte (Schortens-Roffhausen, Rostock und Bornheim) erst nach dem 30. September 2017 erfolgte, weicht der im Gutachten angegebene Gesamtwert (der sich auf neun Objekte bezieht) von den hier gemachten Angaben sowie den Angaben in der Bilanz zum 30. September 2017 (die sich jeweils nur auf die sechs bereits zu diesem Datum vollständig übergegangenen Objekte beziehen) ab. Vor diesem Hintergrund weicht auch der im Gutachten angegebene Gesamtwert des Portfolios der Gesellschaft in Höhe von TEUR 84.322,0 (der sich auf alle neun Objekte bezieht) von den Angaben in der Bilanz zum 30. September 2017 (die sich nur auf die sechs Objekte beziehen, die zum Bewertungsstichtag bereits im wirtschaftlichen Eigentum der Gesellschaft standen) ab. Die Bilanz zum 30. September 2017 weist als langfristige Vermögenswerte einen Gesamtbetrag von TEUR 53.158,6 aus. Dieser Wert setzt sich aus dem Wert der bereits erworbenen Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 35.593,7, sowie den „Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 17.564,9 zusammen (vgl. Abschnitt „8.2 Ausgewählte Finanzinformationen der Bilanzen“). Der in der Bilanz zum 30. September 2017 für die Renditeliegenschaften angegebene Wert in Höhe von TEUR 35.593,7 errechnet sich aus den Werten der bereits zum Bilanzstichtag übergegangenen sechs Objekte (Jena, Neubrandenburg, Güstrow, Stralsund, Bad-Salzdorf und Löhne), deren Marktwert – wie auch an dieser Stelle wiedergegeben – laut Marktwertgutachten insgesamt TEUR 34.922,0 beträgt. Die Differenz zwischen dieser Summe und dem in der Bilanz für die Renditeliegenschaften angegebenen Wert von TEUR 671,7 resultiert aus den aktivierten Leasingobjekten (Erbbaurechte in Bad-Salzdorf und Löhne) mit einem Wert in Höhe von ursprünglich TEUR 680,1, die zum Stichtag 30. September 2017 noch mit einem Wert von TEUR 671,7 zu berücksichtigen waren. Die „Sonstigen Langfristigen Vermögenswerten“ in Höhe von TEUR 17.564,9 bestehen aus bereits geleisteten Anzahlungen auf die Objekte, die zum Bilanzstichtag noch nicht in das wirtschaftliche Eigentum der Gesellschaft übergegangen waren.

Die Größe des Immobilienportfolios, ausgedrückt in der zu vermietenden Fläche, ist eine wesentliche Referenzgröße für die jährlich erzielbaren Umsatzerlöse aus Vermietung. Die Umsatzerlöse aus Vermietung steigen tendenziell mit steigender Größe der zu vermietenden Fläche. Auch verschiedene Aufwandspositionen, z. B. Instandhaltungsaufwendungen und nicht-umlagefähige Nebenkosten, steigen tendenziell mit zunehmender zu vermietender Fläche. Bilanziell betrachtet haben die Akquisitionsaktivitäten der Gesellschaft in dem von den Einzelabschlüssen abgedeckten Zeitraum zu einem Anstieg der langfristigen Vermögenswerte in Form der Renditeliegenschaften geführt. Da die Akquisitionen jeweils teilweise durch Banken fremdfinanziert wurden, ist es gleichzeitig zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gekommen. Tendenziell führt ein größeres Immobilienportfolio auch dazu, dass sich die Auswirkungen der Bewertungseffekte auf die Ertragslage erhöhen (eingehend hierzu unter Abschnitt „10.4.7.3 Geschäftstätigkeit – Wesentli-

*che die Ertragslage beeinflussende Faktoren – Neubewertung von Immobilien“).*

#### **10.4.7.2. Wirtschaftlicher Erfolg der Mieter in den gemieteten Objekten**

Der wirtschaftliche Erfolg ihrer Mieter in den gemieteten Objekten bildet einen weiteren Einflussfaktor für die Ertragslage der Gesellschaft. Die Gesellschaft vermietet die Objekte aus ihrem Immobilienportfolio vorwiegend an Industrie- und Logistikunternehmen sowie lokale Gewerbetreibende. Dabei handelt es sich zum einen um größere Unternehmen, die deutschlandweit an zahlreichen Standorten tätig sind, aber auch um kleinere Dienstleister. Wenn ihre Mieter in dem Objekt wirtschaftlich erfolgreich sind, beeinflusst dies die Ertragslage generell positiv.

Während der Laufzeit eines Mietvertrags ist dieser Effekt, auf das Gesamtportfolio bezogen, gering. Die vertragliche Miete ist unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des Mieters zu zahlen. Der ökonomische Erfolg der Mieter sichert in dieser Phase nur deren Zahlungsfähigkeit. Bei einem Industrie- und Logistikunternehmen hat allerdings der Erfolg eines einzelnen Standortes nur äußerst geringe Auswirkungen auf dessen generelle Zahlungsfähigkeit. Anders ist dies jedoch bei Einheiten, die an kleinere Dienstleister oder Gewerbetreibende vermietet werden.

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses ist der bisherige Erfolg des Mieters allerdings von großer Bedeutung für dessen Interesse an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses und damit für die Konditionen, die die Gesellschaft in den Verhandlungen über die Vertragsverlängerung erzielen kann. Wenn der betreffende Standort weniger erfolgreich war, wird der Mieter bestrebt sein, durch Vertragsanpassungen seine Kosten zu senken. Das muss nicht notwendigerweise die Form einer niedrigeren Miete haben. Auch von der Vermieterin übernommene Investitionskostenzuschüsse o.ä. sind denkbare Instrumente. Auch wenn ein neuer Mieter eine Einheit in einem Objekt mieten möchte, die bislang an ein anderes Unternehmen vermietet war, werden die Verhandlungen auf Grundlage der Ergebnisse geführt werden, die der bisherige Mieter erzielen konnte.

Die Gesellschaft kann den wirtschaftlichen Erfolg ihrer Mieter nur in eingeschränktem Maße kontrollieren. Er beruht zum einen auf kaufmännischem Geschick, in vielerlei Hinsicht aber auch auf kurzfristig unveränderbaren Faktoren, wie der Lage der Immobilie, baulichen Maßnahmen an der Immobilie, Konkurrenzsituation in der Region und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

#### **10.4.7.3. Neubewertung von Immobilien**

Die gewerblichen Bestandsimmobilien werden jährlich zum Bilanzstichtag gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Diese jährliche Neubewertung hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft, weil die hieraus resultierenden positiven oder negativen Ergebnisse, ausdrücklich in der Position Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften, als Gewinne oder Verluste zu berücksichtigen sind. Das Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften betrug im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 TEUR -429,0, im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 TEUR 505,1 und im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 TEUR 2.416,3.

#### **10.4.7.4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Zyklen im Markt für Light Industrial Immobilien**

Die Ertragslage der Gesellschaft wurde in dem von den Einzelabschlüssen abgedeckten Zeitraum hauptsächlich durch die Höhe der Umsatzerlöse aus Vermietung und das Bewertungsergebnis ihrer Renditeliegenschaften im Rahmen der jährlichen Neubewertung gemäß IAS 40 beeinflusst. Die Mieteinnahmen aufgrund von ursprünglichen oder erneuerten Mietverträgen sowie die Marktwerte für gewerblich genutzte Immobilien hängen hauptsächlich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zyklen im gewerblichen Immobilienmarkt und von den Marktaktivitäten (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, die erzielbaren Mieteinnahmen bzw. die Veräußerungserlöse.

#### **10.4.7.5. Politische und regulatorische Faktoren**

Politische und rechtliche Entscheidungen beeinflussen die Entwicklung auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland und damit die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entscheidend. Dementsprechend beeinflussen die rechtlichen Rahmenbedingungen für 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. Von Bedeutung für das Geschäft der Gesellschaft sind auch Verwaltungsentscheidungen auf regionaler und lokaler Ebene. So können Verhandlungen mit Gemeinden über den Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht den Vollzug eines Immobilienerwerbs verzögern. Ferner sind bei Nutzungsänderungen in den Objekten der Gesellschaft Baugenehmigungen erforderlich, deren Erteilung sich verzögern kann.

#### **10.4.7.6. Wettbewerb im deutschen Markt für Light Industrial Immobilien und Verfügbarkeit von Immobilien**

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft basiert auf der Erwartungshaltung, dass die Gesellschaft ihr Portfolio von Light Industrial Immobilien in Zukunft erheblich erweitern wird und dass die akquirierten Light Industrial Immobilien zu vorteilhaften Marktkonditionen vermietet werden. Die Gesellschaft befindet sich im Wettbewerb mit zahlreichen lokalen, nationalen und vermehrt ausländischen Immobilieninvestoren, welche ebenfalls im Bereich des Ankaufs und der Verwaltung von Immobilien tätig sind, siehe dazu Abschnitt „9.4 Marktumfeld in Deutschland - Wettbewerb“. Die Ausweitung des Light Industrial-Portfolios der Gesellschaft 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 bzw. aufzubauen. Zusätzlich zu der An-

gebots- und Nachfragesituation hängt der Kaufpreis von der Lage der Immobilie ab, welche wiederum die realisierbare Miete beeinflusst.

#### **10.4.7.7. Instandhaltung und Renovierung**

Instandhaltungen und Renovierungen, die von der Gesellschaft durchgeführt werden, beeinflussen die Betriebsausgaben zur Erzielung der Mieteinkünfte. Sie führen in den jeweiligen Zeiträumen zu einer Erhöhung der Aufwendungen aus Vermietung und reduzieren damit das Mietergebnis. 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 für eine Neuvermietung nicht geeignet 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.

#### **10.4.7.8. Rückgriff auf unterschiedliche Finanzierungsquellen**

Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Geschäftstätigkeit (und insbesondere den Aufbau und weiteren Ausbau ihres Immobilienportfolios) durch Eigenkapitalmaßnahmen, die Begebung von kapitalmarktbezogenen Finanzinstrumenten sowie Bank- und Gesellschafterfinanzierungen zu finanzieren. Zum 30. September 2017 belief sich das Eigenkapital der Gesellschaft nach IFRS auf TEUR 32.053,8 (entsprechend 32,2% der Bilanzsumme), kurz- und langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beliefen sich auf TEUR 2.388,7 (entsprechend 2,4% der Bilanzsumme) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betragen EUR 0 (entsprechend 0,0% der Bilanzsumme). Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital KGaA aufgrund der Inanspruchnahme einer Rahmenkreditlinie wurden zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig zurückgeführt. Die Verbindlichkeit aus der Begebung einer besicherten Immobilienanleihe vom 30. August 2017 belief sich zum 30. September 2017 auf TEUR 60.011,9.

In den Zeiträumen, die von den Einzelabschlüssen abgedeckt werden, war die Geschäftstätigkeit und damit auch die Finanzierung der Gesellschaft davon geprägt, dass das von der Gesellschaft gehaltene Immobilienportfolio in erheblichem Maße wuchs. Damit stiegen die Finanzierungsbedürfnisse der Gesellschaft und der Aufwand für Zinszahlungen. Die Gesellschaft plant, in Zukunft für die Finanzierung des weiteren Wachstums auf den Kapitalmarkt als Finanzierungsquelle zuzugreifen. Da sie zur Aufrechterhaltung ihres angestrebten Status als REIT-AG gemäß § 15 REITG verpflichtet ist, eine Eigenkapitalquote von 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens im Einzelabschluss auszuweisen, ist sie in ihrer Möglichkeit zur Fremdkapitalaufnahme beschränkt. Eigenkapitalfinanzierungen werden daher für die Gesellschaft in Zukunft eine große Rolle spielen.

#### **10.4.8. Kapitalausstattung**

##### **10.4.8.1. Überblick**

Neben den Einnahmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert sich die Gesellschaft zum Datum des Prospekts im Wesentlichen aus der Verwendung der Mittel aus der Kapitalerhöhung aus



Mai 2017 in Höhe von TEUR 16,4 und einer im August 2017 begebenen und Oktober 2017 aufgestockten besicherten Immobilienanleihe in Höhe von insgesamt TEUR 68.000,0.

#### 10.4.8.2. Kapitalflussrechnungen

	<b>Rumpf- geschäfts- jahr (9 Monate) zum 30. Sep 2017</b>	<b>Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2016</b>	<b>Geschäfts- jahr zum 31. Dez 2015</b>
<b>in TEUR</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>	<b>(geprüft)</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>849,3</b>	<b>565,8</b>	<b>434,6</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-86.731,2</b>	<b>-3.429,3</b>	<b>-7.831,4</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>85.880,9</b>	<b>2.885,2</b>	<b>7.398,8</b>
<b>Liquide Mittel am Anfang der Periode</b>	<b>24,4</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-1,0	21,6	2,0
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b><u>23,4</u></b>	<b><u>24,4</u></b>	<b><u>2,8</u></b>

#### *Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 von TEUR 434,6 um TEUR 131,2 auf TEUR 565,8.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 stieg der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 von TEUR 565,8 um TEUR 283,5 auf TEUR 849,3. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2017 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Teil des Periodenerfolgs und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen.

#### *Cashflow aus Investitionstätigkeit*

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 von TEUR -7.831,4 um TEUR 4.402,1 auf TEUR -3.429,3.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich größtenteils zusammen aus der Auszahlung für den Erwerb von Renditeliegenschaften sowie der Auszahlungen und Einzahlung der Aktienkäufe und Verkäufe. Neben der liquiditätswirksamen Veräußerung von Wertpapieren erfolgte eine Übertragung von Wertpapieren des Anlagevermögens durch Verrechnung mit Verbindlichkeiten zum Kurswert auf die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 9.774,1.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 veränderte sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 von TEUR –3.429,3 um TEUR -83.301,9 auf TEUR -86.731,2. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2017 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

#### ***Cashflow aus Finanzierungstätigkeit***

Im Geschäftsjahr 2016 sank der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 von TEUR 7.398,8 um TEUR 4.513,6 auf TEUR 2.885,2 und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehensrahmens.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 stieg der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 von TEUR 2.885,2 um TEUR 82.995,7 auf TEUR 85.880,9. Bei einem Vergleich dieser Kennzahlen ist zu berücksichtigen, dass das Rumpfgeschäftsjahr 2015 nur einen 9-Monats-Zeitraum umfasst, mithin kürzer ist als ein Geschäftsjahr.

### **10.4.9. Investitionen**

#### **10.4.9.1. Abgeschlossene Investitionen**

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen, im Zeitraum der historischen Finanzinformationen abgeschlossenen Einzelinvestitionen der Gesellschaft. 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.

#### **Abgeschlossene Einzelinvestitionen<sup>1</sup>**

<b>Zeitraum<sup>1)</sup></b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Ort</b>	<b>Betrag (in EUR)</b>	<b>Überwiegende Finanzierungsart (Fremd/Eigen)</b>
<b>2014</b>	Erwerb Gewerbepark	Neubrandenburg (1)	4.350.000	Fremd
<b>2015</b>	Erwerb Light Industrial-Immobilie	Güstrow	540.000	Eigen
<b>2015</b>	Erwerb Gewerbepark	Stralsund	180.000	Eigen
<b>2015</b>	Instandhaltungsinvestitionen	Neubrandenburg	52.431	Eigen
<b>2016</b>	Erwerb Gewerbepark	Bad-Salzdorf	9.750.000	Fremd <sup>2)</sup>
<b>2016</b>	Erwerb Light Industrial-Immobilie	Jena	720.000	Eigen

Zeitraum <sup>1)</sup>	Beschreibung	Ort	Betrag (in EUR)	Überwiegende Finanzierungsart (Fremd/Eigen)
2016	Instandhaltungsinvestitionen	Neubrandenburg	20.373	Eigen
2017	Erwerb Logistikimmobilie	Löhne	13.880.000	Fremd <sup>2)</sup>
2017	Erwerb Logistikimmobilie	Rostock	8.800.000	Fremd <sup>2)</sup>
2017	Erwerb Gewerbepark	Schortens- Roffhausen	33.000.000	Fremd <sup>2)</sup>
2017	Erwerb Logistikimmobilie	Bornheim	3.100.000	Fremd

<sup>1)</sup> Der angegebene Zeitraum bezieht sich auf den Abschluss der Kaufverträge. Da sich die Bilanzierung auf den erfolgten Nutzen-Lasten-Wechsel bezieht, sind diese Zahlen nicht mit den in den Abschlüssen (S. F-85 ff.) angesetzten Beträgen identisch.

<sup>2)</sup> Bei diesen Objekten handelt es sich um Objekte, die überwiegend über die Begebung der besicherten Immobilienanleihe über TEUR 68.000,0 refinanziert wurden (vgl. den nachfolgenden Abschnitt „10.9.1 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Immobilienanleihe“). Obwohl es sich bei dieser Anleihe nicht um eine klassische Immobilien- bzw. Objektfinanzierung handelt, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien aufgenommen wurde, wurde die Darstellung als „Fremdfinanzierung“ gewählt, um die Herkunft der Mittel abzubilden.

#### 10.4.9.2. Laufende und geplante Investitionen

Bei der in der folgenden Tabelle dargestellten Investition handelt es sich um einen Erwerb einer Logistikimmobilie, für die der Kaufvertrag bereits abgeschlossen worden ist, der Vollzug aber noch nicht stattgefunden hat. Insbesondere ist das wirtschaftliche Eigentum (sog. *Nutzen-Lasten-Wechsel*) noch nicht auf die Gesellschaft übergegangen.

##### Laufende Einzelinvestitionen

Zeitraum	Beschreibung	Ort	Betrag (in EUR)	Überwiegende Finanzierungsart (Fremd/Eigen)
2017	Erwerb Logistikimmobilie	Drei Gleichen	3.600.000	Eigen

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

#### 10.5. Eigentumsrechte an Marken und Markennamen

Mit Ausnahme der Internetadressen <http://www.deutsche-industrie-grundbesitz.de> und <http://www.deutsche-industrie-reit.de> besitzt die Gesellschaft keine weiteren Markennamen oder geistigen Eigentumsrechte.

Die Gesellschaft ist nicht von Patenten, Lizenzen oder anderen gewerblichen Schutzrechten Dritter abhängig.

## **10.6. Forschung und Entwicklung**

Im Zuge Ihrer Geschäftstätigkeit unternimmt die Gesellschaft keine Forschungs- und/oder Entwicklungsarbeit und ist nicht von neuen Herstellungsverfahren abhängig.

## **10.7. Abhängigkeit von Industrie-, Handels oder Finanzierungsverträgen**

Die Gesellschaft ist nicht von Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträgen abhängig.

## **10.8. Sachanlagen**

### **10.8.1. Grundbesitz und Geschäftsräume**

Neben den in dem vorstehenden Abschnitt „10.4.5 Geschäftstätigkeit – Portfolio der Gesellschaft“ beschriebenen Immobilienanlagen ist die Gesellschaft nicht direkter Eigentümer weiterer Liegenschaften.

Bis März 2017 befanden sich die Geschäftsräume der Gesellschaft im Försterweg 2 in 14482 Potsdam, zwischen März 2017 und dem 22. August 2017 in der August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam, und seit dem 23. August 2017 in der Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock.

### **10.8.2. Andere Sachanlagen**

Zum Stichtag des 30. September 2017 gab es keine weiteren Sachanlagen.

### **10.8.3. Umweltfragen**

Hinsichtlich des Grundstücks in Bad Salzdetfurth, TecCenter 1, sind gemäß vorliegender Altlastenauskunft vom 02.12.2014 des Landkreises Hildesheim, Fachdienst Umwelt und Bevölkerungsschutz die Flurstücke 9/16, 9/27, 9/28, 9/32, 14/7, 14/8, 14/9, 14/11 und 14/15 im Altlastenkataster des Landkreises als Altstandort (Ild. Nr. 61 Bad Salzdetfurth) erfasst. Die Altlastenauskunft hat folgenden Inhalt:

Als konkrete Schadensfälle sind in dem Bereich des Flurstückes 9/32 zwei Chlorkohlenwasserstoffschäden (CKW-Schäden) aus dem Jahr 1989 bekannt. Seit mehreren Jahren erfolgt eine hydraulische Sanierung, zu der verschiedene Gutachten vorliegen. Eine zusammenfassende Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 2007 kommt zu dem Fazit, dass eine ausgesprochen kleine Grundwasserverunreinigung vorhanden ist, durch welche jedoch keine Gefährdung für den Pfad Grundwasser-Mensch gegeben ist. Für die Zukunft sei demnach keine nachteilige Verschlechterung der Situation zu erwarten, die eine Neubewertung der Situation erfordern könnte.

Weitere Untersuchungen des Schadensfalles einschließlich Dokumentation wurden im Jahr 2010 durchgeführt. Dabei wurde u.a. eine verhältnismäßig hohe Konzentration für sog. leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) beobachtet. Anhand der Ergebnisse und der Interpretation der zuletzt durchgeführten Kontrolluntersuchung im November 2010 (Quelle: „Kontrolluntersuchung: Untergrundverunreinigung Nr. 16205“, Dr. Pelzer und Partner; 6. Januar 2011) wurde festgestellt, dass aufgrund des Potentials und der sehr geringen Frachten auf ein weiteres Monitoring

verzichtet werden kann. Der festgestellte Schaden im Grundwasser ist klein und stellt keine Gefährdung für das weitere Umfeld, insbesondere den Auebereich des Vorfluters Lamme dar. Weiter liegen Unterlagen vor, die eine zumindest stellenweise künstliche Auffüllung des Untergrundes in einer Mächtigkeit von etwa sechs Metern dokumentieren. Im Rahmen von umweltgeologischen Untersuchungen aus 2004 haben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Derzeit sind seitens der Behörden keine Maßnahmen angeordnet. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass zukünftig Maßnahmen erforderlich werden.

Für das Objekt Neubrandenburg, Augustastraße 30, liegt eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 3. April 2013 vor, darin wird das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Aufgrund der bekannten Vornutzungen (u. a. militärische Forschungs- und Reparaturenutzungen) sowie vereinzelt aktueller Nutzungen (u. a. Werkstattbetriebe) ergibt sich jedoch das latente Risiko für Bodenverunreinigungen. Offensichtliche Altlasten waren bisher nicht festzustellen. Maßnahmen der zuständigen Behörden sind für das vorgenannte Grundstück aktuell nicht vorgesehen. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass zukünftig Maßnahmen erforderlich werden könnten.

Einen weiteren Altlastenverdacht gibt es für die Liegenschaft Stralsund, Platz des Friedens 17 - 23, 31 - 47. Gemäß einer vorliegenden Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 03. Juli 2013 sind die Flurstücke 12/46 und 12/29 im Altlastenkataster registriert. Angaben zu Art und Umfang einer Belastung sind nicht genannt. Das Areal wurde seit der Bebauung (1932 - 1970er Jahre) vornehmlich militärisch (Kasernenanlage) und gewerblich genutzt. Konkrete Anzeichen für vorhandene Altlasten waren bisher nicht zu erkennen, daher geht die Gesellschaft aktuell von einem unbedenklichen Altlastenzustand aus. 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.

## **10.9. Wesentliche Verträge**

Die Gesellschaft ist Partei folgender, wesentlicher Verträge.

### **10.9.1. Immobilienanleihe**

Die Gesellschaft hat eine besicherte Immobilienanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 68.000,0 begeben. Die Immobilienanleihe ist eingeteilt in 680 untereinander gleichberechtigte und auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils TEUR 100,0. Die Laufzeit der Immobilienanleihe mit einem ursprünglichen Gesamtnennbetrag von TEUR 60.000,0 begann am 30. August 2017. Die Immobilienanleihe wurde am 13. Oktober 2017 um einen Betrag in Höhe von TEUR 8.000,0 aufgestockt. Die Laufzeit der Immobilienanleihe endet mit Ablauf des 30. August 2022. Anleihegläubiger erhalten bis zur vollständigen Rückzahlung einen festen Zinssatz in Höhe von 4,00% p.a. Zinszahlungen erfolgen am 30. August eines jeden Jahres. Die Immobilienanleihe valuiert zum Datum des Prospektes in Höhe von TEUR 68.000,0.

Zur Sicherung der Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus der Immobilienanleihe hat die Gesellschaft eine Gesamt-Buchgrundschuld an den Sicherungsgrundstücken in Bad Salzdetfurth, Löhne und Schortens-Roffhausen sowie Rostock mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung bestellt.

Eine Kündigung der Immobilienanleihe ist nur aus wichtigem Grund möglich, wobei die Anleihebedingungen für die Anleihegläubiger die Fälle des Vorliegens eines wichtigen, zur außerordentlichen Kündigung berechtigenden Grundes definieren.

### **10.9.2. Finanzierung von Liegenschaften**

Die Gesellschaft hat zum Tag dieses Prospekts lediglich zwei Darlehensverträge zur Fremdfinanzierung von zwei Objekten abgeschlossen.

Die Gesellschaft (noch als Jägersteig Beteiligungs GmbH firmierend) hat im März 2015 einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 3.000.000,00 mit der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin zur Finanzierung der Immobilie Augusta-Straße, Neubrandenburg, abgeschlossen. Das Darlehen, das mit einem Zinssatz von 3,50% für sieben Jahre fest abgeschlossen wurde, wird innerhalb von zehn Jahren in monatlichen Annuitäten von EUR 29.662,89 zurückgeführt. Dies entspricht einem monatlichen Tilgungssatz von 8,37%. Die Besicherung des Darlehens erfolgt durch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von TEUR 3.000,0. Daneben wurde eine stille Mietabtretung und eine persönliche Bürgschaft von Herrn Rolf Elgeti in Höhe von TEUR 300,0 vereinbart.

Die Gesellschaft hat am 14. November 2017 einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.900,0 mit der VR-Bank eG zur Finanzierung der Immobilie Ottostraße 91, Bornheim, abgeschlossen. Das Darlehen, das mit einem Zinssatz von 1,25% für fünf Jahre fest abgeschlossen wurde, wird bis zum Jahr 2035 in monatlichen Annuitäten von EUR 9.895,83 und einer Anfangstilgung von 5,0% zurückgeführt. Die Besicherung des Darlehens erfolgt durch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von TEUR 1.900,0.

### **10.9.3. Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH**

Am 19. November 2015 schloss die Gesellschaft (noch als Jägersteig Beteiligungs GmbH firmierend) einen Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, der eine Laufzeit von fünf Jahren hat.

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

- Beratung für sämtliche Objekte zur Identifizierung von Wertsteigerungs- und Ertragsmaximierungspotentialen 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 Mieteinnahmevergänge 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 Mietanpassungsmöglichkeiten 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. Die Vergütung ist jeweils vierteljährlich nachträglich zu zahlen.

#### **10.9.4. Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH**

Am 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft (noch als Jägersteig Beteiligungs GmbH firmierend) einen (Rahmen-)Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Objekte ab. Der Vertrag wird durch eine Anlage ergänzt, die die jeweiligen sich im Bestand der Gesellschaft befindlichen Objekte auflistet und durch Zukauf oder Verkauf von Objekten entsprechend aktualisiert wird. Alle bisherigen Verwalterverträge oder Nachträge werden durch diesen Vertrag ersetzt.

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

- Wahrnehmung der Rechte gegenüber allen Behörden, Gläubigern, Lieferanten, Handwer-

kern 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 je nach Objekt monatlich 2% bzw. 3% der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer), wobei in Einzelfällen auch Pauschalen definiert werden können. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und hat eine feste Laufzeit von 3 Jahren. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um weitere 12 Monate, wenn er nicht gekündigt wird.

#### **10.9.5. Gegenseitige Darlehensrahmenverträge mit der Obotritia Capital KGaA**

Die Gesellschaft hat darüber hinaus (noch als Jägersteig Beteiligungs GmbH firmierend) als Darlehensnehmerin mit der Obotritia Capital KGaA (zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch firmierend als EAA Grundbesitz GmbH) als Darlehensgeberin am 17. November 2014 einen Darlehensrahmenvertrag in Höhe von bis zu EUR 10.000.000,00 geschlossen. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2024. Der Vertrag ist jedoch – ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung – mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar. Der finanzielle Rahmen wurde mit dem 1. Nachtrag vom 29. Januar 2015 auf EUR 15.000.000 erhöht. Am 31. März 2016 schlossen die Parteien einen 2. Nachtrag zum Darlehensrahmenvertrag ab, in dem ein neuer Darlehensrahmen von bis zu EUR 20.000.000,00 vereinbart wurde.

Am 2. März 2017 schlossen die Parteien einen weiteren Darlehensrahmenvertrag ab, nach dem die



Gesellschaft auch als Darlehensgeberin agieren und der Obotritia Capital KGaA als Darlehensnehmerin ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 20.000.000,00 zur Verfügung stellen kann. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2027. Der Vertrag ist jedoch – ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung – mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar. Der finanzielle Rahmen wurde mit dem 1. Nachtrag am 28. August 2017 auf bis zu EUR 61.000.000,00 erhöht.

Diese gegenseitigen Darlehensrahmenverträge ermöglichen es der Gesellschaft und der Obotritia Capital KGaA, sich bedarfsweise gegenseitig Darlehen zur Verfügung zu stellen.

Die Auszahlung von Darlehen erfolgt bis zum Maximalbetrag nach den Erfordernissen der jeweiligen Gesellschaft. In beiden vorstehend genannten Verträgen wurde jeweils ein Zinssatz von 8% p.a. vereinbart, so dass die in Anspruch genommene Darlehenssumme vom jeweiligen Darlehensnehmer mit 8% p.a. zu verzinsen ist; im Jahr 2014 erfolgte die Darlehensgewährung jedoch zinslos. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

Zum 31. Dezember 2014 hatte die Obotritia Capital KGaA der Gesellschaft auf Grundlage des Darlehensrahmenvertrages ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 9.026,4 gewährt. Zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich der von der Gesellschaft in Anspruch genommene Darlehensbetrag auf TEUR 14.387,4. Zum 31. Dezember 2016 reduzierte sich das bestehende Gesellschafterdarlehen gegenüber der Obotritia Capital KGaA auf TEUR 8.975,8. Zum 30. September 2017 hatte die Gesellschaft das ihr gewährte Gesellschafterdarlehen vollständig getilgt und der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen in Höhe von TEUR 45.258,5 gewährt. Auf Grund einer Darlehensrückzahlung in Höhe von TEUR 23.038,0 beträgt das von der Obotritia Capital KGaA in Anspruch genommene Darlehen zum Datum des Prospekts TEUR 22.220,5.

## **10.10. Versicherung**

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

Des Weiteren sind die Vorstandsmitglieder, Herr Rolf Elgeti und Frau Sonja Paffendorf, durch eine „Directors-and-Officers-Haftpflichtversicherung“ mit einer Schadensabdeckung ohne Selbstbeteiligung versichert. Diese Versicherung wurde mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen und deckt auch die Tätigkeit für die Gesellschaft ab.

## **10.11. Regulatorisches Umfeld**

### **10.11.1. 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 rück-

wirkend 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 des Wertpapierhandelsgesetzes.
- 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 (gemäß IFRS-Konzern oder Einzelabschluss).
- Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse, müssen mindestens 75% der Umsätze eines Ge-

schäftsjahres 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 Wertpapierhandelsgesetzes 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.

### **10.11.2. 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 Altlasten 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 Gesellschaft kann einer solchen Haftung auf Schadensersatz oder Beseitigung ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das im Eigentum und/oder 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.

### **10.11.3. Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrer Geschäftstätigkeit den Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts.

Das Bauplanungsrecht vollzieht sich in zwei Schritten, nämlich dem Erlass eines Flächennutzungs-

plans durch die Gemeinde, aus dem dann der Bebauungsplan entwickelt wird. 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. Der Flächennutzungsplan wie auch der Bebauungsplan können die Nutzung von Grundstücken daher beschränken. Bei der Aufstellung haben die Gemeinden zwar erhebliche Ermessensspielräume, jedoch sind hierbei insbesondere die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen, die gerade im Bereich des Einzelhandels erheblichen Einfluss auf die kommunalen Planungen haben können. Oftmals wird der Erlass eines Bebauungsplans seitens der Kommune mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verbunden, der weitreichende Verpflichtungen für den Investor beinhalten kann, beispielsweise hinsichtlich der Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens, zur Herstellung von Erschließungslagen und zu arten- und naturschutzrechtlichen Themen.

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 entscheidend auf die Umgebung des zu bebauenden Grundstücks an. Soweit die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens danach zu beurteilen, ob es nach dieser Verordnung in dem Gebiet zulässig wäre.

Das Bauordnungsrecht ist neben dem Planungsrecht ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts. Jedes Bundesland hat eine eigene Landesbauordnung. Ziel des Bauordnungsrechts ist es, dass bauliche Anlagen so errichtet, erhalten oder geändert werden, dass von ihnen keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, ausgehen und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Die Landesbauordnungen treffen daher beispielsweise Bestimmungen über zulässige Baumaterialien, Mindestabstandsflächen, ordnungsgemäße Bauausführung, Feuerschutzbestimmungen und Belüftung. Auch kommunale Stellplatzsatzungen und Ortsgestaltungssatzungen zählen zu den bauordnungsrechtlichen Regelungen.

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

#### **10.11.4. 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:

Ein rechtmäßiger Überbau liegt bei vorheriger Zustimmung des Nachbarn vor. Die Pflicht des

Nachbarn zur Duldung des Überbaus begründet sich in diesem Fall aus seiner Zustimmung und nicht aus 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 die Grundstücksgrenze überbauende Partei weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelt und der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht oder nicht rechtzeitig Einspruch erhebt. Einspruch muss vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen. Versäumt der Eigentümer des Nachbargrundstücks, 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.

Ein rechtswidriger, unentschuldigter Überbau liegt vor, wenn die die Grundstücksgrenze überbauende Partei 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 beeinträchtigen, vorliegen, noch, dass im Eigentum der Gesellschaft stehende Bauten fremde Grundstücke in diesem Sinne beeinträchtigen.

#### **10.11.5. Denkmalschutz**

Momentan besitzt die Gesellschaft keine Liegenschaften, die als Baudenkmäler zu qualifizieren sind. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft 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 Denkmalschutzgesetzen der einzelnen Bundesländer ergeben sich hierfür besondere Verpflichtungen, etwa zur Instandhaltung, sachgemäßen Behandlung und zum Schutz von Baudenkmalern. Darüber hinaus sind Änderungen an Baudenkmalern 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.

#### **10.11.6. Allgemeine zivilrechtliche Vorschriften**

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, 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.

#### **10.12. Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Die Gesellschaft war in den letzten 12 Monaten nicht von staatlichen Interventionen betroffen und in keine Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren involviert. Nach Kenntnis der Gesellschaft sind sie betreffende Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren weder anhängig noch könnten solche Verfahren eingeleitet werden.

#### **10.13. Pensionszahlungsverpflichtungen**

Die Gesellschaft hat zum aktuellen Zeitpunkt weder Vorauszahlungen noch Rückstellungen für Pensionszahlungen oder ähnlichem getätigt, da sie keiner Verpflichtung unterliegt solche zu tätigen.

## **11. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT**

### **11.1. Firma, Handelsregistereintragung, Gründung, Dauer, Geschäftsjahr und Sitz der Gesellschaft**

Die Firma der Gesellschaft lautet „Deutsche Industrie Grundbesitz AG“. Der kommerzielle Name der Gesellschaft lautet auch kurz „Deutsche Industrie“. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Firma nach Erlangung des REIT-Status in „Deutsche Industrie REIT-AG“ zu ändern. Die kommerzielle Bezeichnung der Gesellschaft wird auch weiterhin kurz „Deutsche Industrie“ lauten.

Die Gesellschaft wurde in Deutschland als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Jägersteig Beteiligungs GmbH gegründet und am 28. November 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27529 eingetragen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine nach deutschem Recht bestehende Aktiengesellschaft und unterliegt, neben weiteren deutschen Rechtsvorschriften, den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts. Sie ist in der deutschen Rechtsordnung tätig. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt jeweils am 1. Oktober eines Jahres und endet am 30. September des Folgejahres. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Eingetragener Sitz der Gesellschaft ist Rostock. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Martin-Niemöller-Straße 23, 18147 Rostock. Die Gesellschaft kann telefonisch unter +49 (0) 331 74 00 76 5-0 erreicht werden.

### **11.2. Entwicklung der Gesellschaft und Historie**

Die Gesellschaft in ihrer jetzigen Form entstand durch Beschluss der Gesellschafterversammlung über den Formwechsel der Gesellschaft vom 5. Juli 2017 (Notarielle Urkundennummer: 347/2017 des Notars Dr. Andreas Manthey, Berlin), in der auch eine Sitzverlegung von Potsdam nach Rostock beschlossen wurde.

Die Gesellschafterversammlung hat nach der Beschlussfassung über den Formwechsel in einer weiteren Gesellschafterversammlung am 16. August 2017 auch eine Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2017 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Die Änderung des Geschäftsjahres ist wie die Sitzverlegung am 23. August 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden. Die Gesellschaft wurde beim Amtsgericht Rostock unter HRB 13909 geführt.

Die Änderung der Rechtsform zu einer Aktiengesellschaft mit der Firma „Deutsche Industrie Grundbesitz AG“ wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock am 18. Oktober 2017 unter HRB 13964 eingetragen.

### 11.3. Unternehmensgegenstand

Gemäß § 2 Abs. 1 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 Bestandsmietwohnimmobilien 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 gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft 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 diesem 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 der 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.



#### **11.4. Konzernstruktur und Beteiligungen; Stellung der Gesellschaft innerhalb des Konzerns**

Die Gesellschaft ist Teil eines Konzerns, dessen Konzernspitze von Herrn Rolf Elgeti und – unmittelbar nachfolgend – von der von Herrn Rolf Elgeti beherrschten Obotritia Capital KGaA gebildet wird. Im Konzernabschluss sind neben der Obotritia Capital KGaA als Mutterunternehmen zwölf Tochterunternehmen, bei denen die Obotritia Capital KGaA einen beherrschenden Einfluss ausübt, vollkonsolidiert. Zu diesen Tochterunternehmen zählen insbesondere die Gesellschaft sowie die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Beteiligungsgesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH.

Die Obotritia Capital KGaA beherrscht die Gesellschaft dabei wie folgt: Sie hält nicht nur selbst unmittelbar 1.499.232 Aktien der Gesellschaft, sondern ist auch Alleingesellschafterin der vorgenannten Beteiligungsgesellschaften (Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH), die wiederum unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind. Die genannten Beteiligungsgesellschaften halten insgesamt 3.698.464 Aktien der Gesellschaft, so dass die Obotritia Capital KGaA insgesamt direkt und indirekt 5.197.696 Aktien der Gesellschaft, also eine prozentuale Beteiligung von 34,65% an der Gesellschaft hält. Angesichts einer Streubesitzquote von derzeit 25,98% sowie den entsprechend konstant bestehenden bzw. zu erwartenden Präsenzmehrheiten der Obotritia Capital KGaA und ihrer Tochtergesellschaften in Hauptversammlungen der Gesellschaft ist von einer faktischen Beherrschung auszugehen.

Herr Rolf Elgeti beherrscht die Gesellschaft wie folgt: Herr Elgeti hält zunächst über die von ihm kontrollierte Obotritia Capital KGaA 5.197.696 Aktien der Gesellschaft. Sein beherrschender Einfluss über die Obotritia Capital KGaA folgt nicht nur daraus, dass ihm als persönlich haftendem Gesellschafter die Geschäftsführung der Obotritia Capital KGaA obliegt; Herr Elgeti hält auch 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar sowie weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist. Herr Elgeti hält darüber hinaus über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH (53.360 Aktien) und die EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien) 106.720 weitere Aktien an der Gesellschaft. Herrn Elgeti sind damit insgesamt 5.304.416 Aktien zuzurechnen, was einer prozentualen Beteiligung von 35,36% entspricht.

Die Gesellschaft besitzt ihrerseits keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

#### **11.5. Bekanntmachungen und Zahlstelle**

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Aktionären und sonstigen Inhabern von zugelassenen Wertpapieren der Gesellschaft mit deren Zustimmung Informationen im Wege der Datenfernübertragung zu übermitteln.

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-industrie-grundbesitz.de> bzw. nach Erlangung des REIT-Status <http://www.deutsche-industrie-reit.de>).

Die Zahlstelle ist ODDO BHF.

## **11.6. Erlangung des REIT-Status**

Die Gesellschaft beabsichtigt, den REIT-Status zum 1. Januar 2018 zu erlangen. Hierzu hat die Gesellschaft bereits verschiedene Maßnahmen getroffen. Eine ausführlichere Darstellung der gesetzlichen Vorgaben zur Qualifikation als REIT-AG findet sich vorstehend im Abschnitt „10.11.1 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 „11.6.1 Allgemeine Informationen über die Gesellschaft - Erlangung des REIT-Status - Erfüllung der Voraussetzungen des REITG“) sowie die Aufnahme besonderer Satzungsregelungen nach dem REITG, um die dauerhafte Einhaltung dieser Vorgaben sicherzustellen (vgl. den nachfolgenden Abschnitt „11.6.3 Allgemeine Informationen über die Gesellschaft - Erlangung des REIT-Status - Besondere Satzungsregelungen nach dem REITG“).

### **11.6.1. 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 Gesellschaft hat ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung in Deutschland.
- Der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft 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 Gesellschaft ist nicht als Immobilienmakler tätig.
- Kein Anleger der Gesellschaft hält mehr als 10% der Aktien oder Stimmrechte (vgl. die Aktionärsstruktur im Abschnitt „13. Aktionärsstruktur“).
- Der Streubesitz der Aktien beträgt zum Zeitpunkt der Börsenzulassung voraussichtlich mehr als 25% und danach mehr als 15% (vgl. die Aktionärsstruktur im Abschnitt „13. Aktionärsstruktur“).
- Die Gesellschaft 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 Gesellschaft voraussichtlich mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen (einschließlich Betei-

ligungen) gehören (gemäß IFRS-Konzern oder Einzelabschluss).

- Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse, werden voraussichtlich mindestens 75% der Umsätze des Geschäftsjahres der Gesellschaft aus der Vermietung, Leasing, Verpachtung, Veräußerung von unbeweglichen Vermögen oder anderen immobiliennahen Tätigkeiten stammen.
- Zum 30. September 2017 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 90,1% des bilanzierten unbeweglichen Vermögens, so dass die Voraussetzung nach § 15 REITG, wonach das Eigenkapital der Gesellschaft am Ende eines Geschäftsjahres mindestens 45% des bilanzierten unbeweglichen Vermögens im IFRS-Konzern oder Einzelabschluss betragen muss, erfüllt ist.

Damit sind alle wesentlichen Voraussetzungen des REIT-Gesetzes erfüllt.

Weiterhin ist erforderlich, dass die Aktien der Gesellschaft zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG zugelassen werden. Der Antrag auf Börsenzulassung bei der Börse Berlin ist am 20. November 2017 gestellt worden. Der Zulassungsbeschluss der Börse Berlin wird nach Billigung des vorliegenden Prospekts für den 6. Dezember 2017 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 Hauptversammlung der Gesellschaft hat bereits am 6. November 2017 den entsprechenden Beschluss gefasst, die Firma der Gesellschaft in „Deutsche Industrie REIT-AG“ zu ändern, sobald die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erlangung des REIT-Status vorliegen. Der Vorstand ist angewiesen, diese Änderung nach erfolgter Börsenzulassung zum Handelsregister anzumelden und eintragen zu lassen. Die Gesellschaft wird voraussichtlich Anfang Januar eine entsprechende Handelsregisteranmeldung vornehmen.

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

### **11.6.2. Anerkennung des REIT-Status**

Die Gesellschaft strebt an, den Status als REIT-AG mit Wirkung zum 1. Januar 2018 für ein steuerliches Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.

### **11.6.3. 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 besonderen Anforderungen des REITG die folgenden Bestimmungen:

### **11.6.3.1. Streubesitz, Höchstbeteiligungsgrenze**

Gemäß § 11 Abs. 1 S. 1 REITG müssen sich nach der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zu einem organisierten Markt (im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG) mindestens 15% der Aktien der Gesellschaft im Streubesitz befinden (Streubesitzquote). Überdies müssen sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 REITG im Zeitpunkt der Börsenzulassung mindestens 25% der Aktien im Streubesitz befinden. Den Streubesitz bilden gemäß § 11 Abs. 1 S. 3 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. Beide vorstehend genannten Streubesitzquoten sind zum Datum des Prospekts gesichert.

Nach 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 10% oder mehr der Stimmrechte an der Gesellschaft halten (Höchstbeteiligungsgrenze), wobei Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, als direkt durch den Dritten gehalten gelten. 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.

### **11.6.3.2. 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 seine direkt gehaltene 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 Aktio-

när 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 erfolgt gemäß der vorgesehenen Satzungsregelung 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 Einziehungsbeschluss 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.

#### **11.6.4. 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 sei-

ne 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 Bundesanzeiger innerhalb von vier Wochen nach Feststehen der Höhe eines Schadensersatzanspruchs aufzufordern, entsprechende Schadensersatzansprüche unter Nachweis ihrer Aktionärszugehörigkeit 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.

#### **11.7. 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 zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahre 2015 und 2016 sowie für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 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 sind in diesem Prospekt wiedergegeben.

Nach den Plänen des Vorstandes soll die Hauptversammlung der Gesellschaft die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft auch zum Abschlussprüfer für das am 1. Oktober 2017 begonnene und am 30. September 2018 endende Geschäftsjahr bestellen; ein entsprechender Vorschlag soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung unterbreitet werden.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

## **12. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT; MELDE- UND ANZEIGEPFLICHTEN**

### **12.1. Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.000.048,00 und ist eingeteilt in 15.000.048 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.

Entsprechend der Satzung gewährt jede Stückaktie in der Hauptversammlung eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen sind in der Satzung nicht vorgesehen. Die Anteile der Aktionäre am Gewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital.

Die Aktionäre haben keinen Anspruch auf Einzelverbriefung der Aktien. Die Form etwaiger Aktienurkunden und Gewinnanteils- und Erneuerungsscheine bestimmt der Vorstand. Die Aktien sind in Globalurkunden ohne Gewinnanteilsschein verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden.

Die Aktien der Gesellschaft sind frei übertragbar. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

### **12.2. Allgemeine Bestimmungen zur Veränderung des Grundkapitals**

Nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden. Der Beschluss bedarf grundsätzlich der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig der Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. 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 mindestens 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 mindestens 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 mindestens 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 Füh-

rungskräfte 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. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

### **12.3. Genehmigtes Kapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. November 2017 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. November 2022 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 7.500.024,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017).

Den Aktionären ist ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). 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 Genehmigten Kapitals 2017 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 Genehmigten Kapitals 2017 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.

#### **12.4. Bedingtes Kapital**

Die Gesellschaft verfügt derzeit über kein bedingtes Kapital.

#### **12.5. Entwicklung des Grundkapitals**

Zum Zeitpunkt der ersten Handelsregistereintragung der als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht gegründeten Gesellschaft vom 28. November 2014 betrug das Stammkapital der Gesellschaft EUR 25.000,00 und war in 25.000 Geschäftsanteile im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 eingeteilt.

Aufgrund Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 13. März 2017 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 15.761,00 durch Ausgabe von 15.761 neuen Geschäftsanteilen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 auf EUR 40.761,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung ist mit Eintragung ihrer Durchführung im Handelsregister am 24. Mai 2017 wirksam geworden.

Aufgrund von Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017 und vom 16. August 2017 wurde das Stammkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung eines entsprechenden Betrags aus den Gewinnrücklagen von EUR 40.761,00 um EUR 40.761,00 auf EUR 81.522,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 40.761 neuen Geschäftsanteilen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 und wurde mit Eintragung ihrer Durchführung im Handelsregister am 23. August 2017 wirksam.

Im Zuge des am 18. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragenen Formwechsels von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft, der von der Gesellschafterversammlung am 5. Juli 2017 beschlossen wurde, wurde das bisherige Stammka-

pital zu Grundkapital in identischer Höhe. Das Grundkapital war eingeteilt in 81.522 auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. November 2017, eingetragen im Handelsregister am 16. November 2017, wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln von EUR 81.522,00 um EUR 14.918.526,00 auf EUR 15.000.048,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.918.526 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

## **12.6. Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz**

### **12.6.1. Stimmrechtsmitteilungen**

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 Mitteilungspflich-

ten um sechs Monate. Bei Nichteinhaltung der Pflicht zur Abgabe von Stimmrechtsmitteilungen kann die BaFin unabhängig von der einschlägigen Zurechnungsvorschrift eine Geldbuße verhängen sowie die Verletzung der Mitteilungspflicht öffentlich machen.

#### **12.6.2. 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 aufgrund 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 des 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 aufgrund 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.

#### **12.6.3. Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben (Directors' Dealings)**

Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, haben eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente, insbesondere Derivate, dem Emittenten und der BaFin unverzüglich und spätestens drei Werktage nach dem Datum des Geschäfts mitzuteilen (Art. 19 der EU-Marktmissbrauchsverordnung - Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014). Die Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen. Mitteilungspflichtig sind solche Geschäfte erst dann, wenn deren Gesamtvolumen innerhalb eines Kalenderjahres EUR 5.000,00 übersteigt. Der Emittent ist verpflichtet, die Informationen zu solchen Geschäften unverzüglich und spätestens drei Werktage nach dem Geschäft zu veröffentlichen sowie die BaFin über die Veröffentlichung zu informieren. Weiterhin soll der Emittent solche Informationen unverzüglich nach der Veröffentlichung an das Unternehmensregister übermitteln.

Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, sind Mitglieder eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans des Emittenten oder höhere Führungskräfte mit regelmäßigem Zugang zu Insider-

informationen in Bezug auf den Emittenten und der Befugnis, unternehmerische Entscheidungen über zukünftige Entwicklungen und Geschäftsperspektiven des Emittenten zu treffen. Mit diesen in „enger Beziehung“ stehen Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtigte Kinder und solche Verwandte, die zum Zeitpunkt der Tätigkeit des betreffenden Geschäfts seit mindestens einem Jahr demselben Haushalt angehören (die „**Nahestehenden Personen**“). In „enger Beziehung“ mit Personen, die Führungsaufgaben wahrnehmen, steht auch eine juristische Person, Treuhand oder Personengesellschaft, deren Führungsaufgaben durch eine Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, oder eine der Nahestehenden Personen wahrgenommen werden. Eine juristische Person, Treuhand oder Personengesellschaft steht auch dann in enger Beziehung zu einer Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, wenn sie direkt oder indirekt von einer Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, oder einer Nahestehenden Person kontrolliert wird oder zugunsten einer solchen Person gegründet wurde. Gleiches gilt, wenn die wirtschaftlichen Interessen einer juristischen Person, Treuhand oder Personengesellschaft weitgehend den wirtschaftlichen Interessen einer Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, oder einer Nahestehenden Person entsprechen. Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht kann mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000,00 geahndet werden. Die BaFin hat Entscheidungen über Maßnahmen und Sanktionen, die wegen solchen Verstößen erlassen wurden, zudem grundsätzlich unverzüglich auf ihrer Internetseite bekannt zu machen. Ausnahmen können nur sehr eingeschränkt gemacht werden aus Gründen des Identitätsschutzes oder bei einer Gefährdung von laufenden Ermittlungen oder für die Stabilität der Finanzmärkte.

#### **12.6.4. 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.

Hinsichtlich der Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel hat der Meldepflichtige anzuge-

ben, ob es sich um Fremd- oder Eigenmittel handelt, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen 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% aufgrund 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.

#### **12.6.5. Veröffentlichung der Kontrollerlangung**

Des 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.

#### **12.7. Rechtsschutz der Aktionäre beim Delisting**

Unter Delisting ist der Rückzug einer bislang börsennotierten Aktiengesellschaft im Sinne von § 3 Abs. 2 AktG vom staatlich überwachten regulierten Handel zu verstehen. Der Rückzug kann als sog. Echtes (auch „freiwilliges“ oder „reguläres“) Delisting erfolgen, wenn die Börsenzulassung durch Verwaltungsakt auf Antrag der Gesellschaft widerrufen wird (§ 39 Abs. 2 Börsengesetz („BörsG“)). Vom vollständigen Rückzug ist das sog. Downgrading abzugrenzen, bei dem ein bloßer Wechsel vom regulierten Handel in den (privatrechtlich organisierten) Freiverkehr erfolgt (§ 48 BörsG), wobei weiter unterschieden werden kann, ob es sich um ein einfaches oder qualifiziertes Freiverkehrsegment handelt (z. B. das Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse oder das Segment M:access der Börse München).

Wird von mehreren Notierungen nur eine aufgegeben, spricht man von einem partiellen Delisting. Eine unechtes oder kaltes Delisting liegt vor, wenn die Zulassungsvoraussetzungen in der Person des Emittenten entfallen, z. B. durch Verschmelzung auf eine nichtbörsennotierte AG oder durch einen Formwechsel in eine GmbH; ein Unterfall ist die Konstellation des Zwangsdelisting, wenn

durch einen Verstoß gegen börsenrechtliche Vorschriften ein Ausschluss nach § 39 Abs. 1 BörsG provoziert wird.

Das Delisting wurde im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Transparenzrichtlinie-Änderungsrichtlinie neu geregelt. Nach § 39 Abs. 2-6 BörsG ist ein Widerruf der Börsenzulassung auf Antrag des Emittenten nur zulässig, wenn vor einer entsprechenden Antragstellung ein öffentliches Erwerbsangebot nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes veröffentlicht wurde oder die Börsennotierung des Emittenten im regulierten Markt einer anderen Wertpapierbörse innerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums fortbesteht.

Bei Wertpapieren im Sinne des § 2 WpÜG ist für einen Widerruf der Börsenzulassung demnach nunmehr erforderlich, dass bei Antragsstellung - unter Hinweis auf den Antrag - eine Unterlage über ein Angebot zum Erwerb aller Wertpapiere, die Gegenstand des Antrags sind, nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes veröffentlicht wurde. Die Abfindung erfolgt in Form einer Geldzahlung und muss mindestens dem gewichteten durchschnittlichen Börsenkurs der letzten 6 Monate entsprechen (§ 39 Abs. 3 BörsG). Der ergänzende Geldzahlungsanspruch ist im regulären Zivilprozess einzuklagen. Jeder Anleger, der Ansprüche geltend machen will, muss gesondert Klage erheben und einen Kostenvorschuss einzahlen. Eine potentielle Bündelung der Anlegerklagen kann gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes über Musterverfahren in kapitalmarktrechtlichen Streitigkeiten (Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz, KapMuG) erfolgen.

### 13. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die natürlichen und juristischen Personen, die, soweit der Gesellschaft dies bis zum Datum des Prospekts mitgeteilt wurde oder sonst bekannt ist, direkt oder indirekt Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Änderungen der Beteiligungsverhältnisse können jedoch ohne Wissen der Gesellschaft eintreten. Die Vorschriften des WpHG über Mitteilungspflichten bei Erreichen oder Unterschreiten bestimmter Schwellenwerte, insbesondere § 21 WpHG, finden zum Datum des Prospekts mangels Börsennotierung der Gesellschaft keine Anwendung. § 20 AktG sieht nur in eingeschränktem Umfang Mitteilungspflichten vor, namentlich sobald einem Unternehmen mehr als der vierte Teil der Aktien oder eine Mehrheitsbeteiligung gehören oder diese mitteilungspflichtige Höhe wieder unterschritten wird. Selbst bei Bestehen einer Mitteilungspflicht kann ein Aktionär eine ordnungsgemäße Mitteilung unterlassen. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, dass die der Gesellschaft bekannte Aktionärsstruktur nicht in jedem Fall die tatsächliche Anzahl der Stimmrechte widerspiegelt.

#### 13.1. Unmittelbare Aktionäre

Name des Aktionärs	Beteiligung	
	Aktien	% des Grundkapitals (gerundet)
Obotritia Capital KGaA	1.499.232	9,995
Obotritia Alpha Invest GmbH <sup>1)</sup>	1.499.232	9,995
Obotritia Beta Invest GmbH <sup>1)</sup>	1.499.232	9,995
Babelsberger Beteiligungs GmbH <sup>1)</sup>	700.000	4,667
ALPHA 4 S.A., SICAV-SIF	1.499.600	9,997
Lotus AG <sup>2)</sup>	1.498.505	9,990
Gert Purkert	1.498.505	9,990
Astrid Purkert	631.111	4,207
Elisabeth Anna Auersperg-Breunner	475.000	3,167
Streubesitz	3.896.408	25,976
<b>Grundkapital</b>	<b>15.000.048<sup>3)</sup></b>	<b>100,00<sup>3)</sup></b>

<sup>1)</sup> 100%-ige Tochtergesellschaft der Obotritia Capital KGaA. 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 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar und weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von Herrn Rolf Elgeti gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist.

<sup>2)</sup> Die Ventus GmbH, Innsbruck, Österreich, kontrolliert nach Kenntnis der Gesellschaft die Lotus AG mit einem Anteil von 94,9%.

<sup>3)</sup> Die Aktien der aufgeführten Aktionäre und des Streubesitzes ergeben zusammen nicht exakt 15.000.048 Aktien bzw. 100%, da die Anteile, die von der Midgard Beteiligungs GmbH (53.360 Aktien), der EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien) sowie der Olive Tree Invest GmbH (196.503 Aktien) gehalten werden, wie nachfolgend dargestellt anderen Aktionären zugerechnet werden und daher nach Auffassung der Gesellschaft nicht als Streubesitz zu werten sind.

### **13.2. Wesentliche mittelbare Aktionäre**

Nach den der Gesellschaft vorliegenden Informationen verfügt die Gesellschaft zum Datum des Prospektes über die folgenden wesentlichen mittelbaren Aktionäre:

- Die Obotritia Capital KGaA hält als Alleingesellschafterin der Beteiligungsgesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH indirekt 3.698.464 Aktien der Gesellschaft. Die Obotritia Capital KGaA hält damit insgesamt 5.197.696 Aktien der Gesellschaft, also eine prozentuale Beteiligung von 34,65%.
- Das Vorstandsmitglied der Gesellschaft Rolf Elgeti hält zum Datum dieses Prospektes eine indirekte Beteiligung an der Gesellschaft im Umfang von 5.304.416 Aktien (entspricht 35,36% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird über die Obotritia Capital KGaA und deren Tochtergesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH mit insgesamt 5.197.696 Aktien sowie über die Midgard Beteiligungs GmbH (53.360 Aktien) und über die EFa Vermögensverwaltung KG (53.360 Aktien) gehalten.
- Herr Dr. Dirk Markus hält indirekt 1.695.008 Aktien der Gesellschaft (entspricht 11,3% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung wird über die Ventus GmbH, Innsbruck, vermittelt, die nach Informationen der Gesellschaft 94,9% der Aktien der Lotus AG hält. Die Lotus AG wiederum hält direkt 1.498.505 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,99% der Stimmrechte) sowie indirekt 196.503 Aktien der Gesellschaft (entspricht 1,31% der Stimmrechte), die von der Olive Tree Invest GmbH, einer 100%-Tochtergesellschaft der Lotus AG, gehalten werden.

### **13.3. 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 der Obotritia Capital KGaA; er hält auch 20,9% der Kommanditaktien der Obotritia Capital KGaA unmittelbar sowie weitere 4,06% der Kommanditaktien mittelbar über die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, deren sämtliche Geschäftsanteile von ihm gehalten werden, und 1,92% der Kommanditaktien mittelbar über die EFa Vermögensverwaltung KG, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist), der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH und der EFa Vermögensverwaltung KG beherrschen die Gesellschaft im Sinne des Aktiengesetzes. Die Gesellschaft ist damit abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG.

Die Stimmrechte der Obotritia Capital KGaA sowie die Stimmrechte 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, der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH, der EFa Vermögensverwaltung KG, Rolf Elgeti sowie der Gesellschaft beachtet, insbesondere erstellt die Gesellschaft einen Abhängigkeitsbericht gemäß §§ 312 ff. AktG. Die Satzung der Gesellschaft enthält keine besonderen Bestimmungen zur Sicherstellung, dass eine solche Beherrschung nicht missbraucht wird.

## **14. ORGANE DER GESELLSCHAFT UND MITARBEITER**

### **14.1. Überblick**

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung sowie – soweit erlassen – 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. 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 rechtfertigen, 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. Mitglieder des oberen Managements wurden nicht bestellt.

## **14.2. Vorstand**

### **14.2.1. 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 zwei Mitglieder. 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.

### **14.2.2. 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 erlangen. Die Mitglieder des Vorstands einer REIT-Aktiengesellschaft haben die Geschäfte insbesondere nach Maßgabe des jeweils gültigen REIT-Gesetzes 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.

### **14.2.3. Mitglieder des Vorstands**

Zurzeit sind Herr Rolf Elgeti, geb. 1976, sowie Frau Sonja Paffendorf, geb. 1983, Vorstandsmitglieder der Gesellschaft. Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

#### **14.2.3.1. Vorstandsmitglied Rolf Elgeti**

Herr Rolf Elgeti wurde am 29. August 2017 im Zuge des Formwechsels der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft zunächst zum alleinigen Mitglied des Vorstandes bestellt. Er war bereits seit Gründung der Gesellschaft als Jägersteig Beteiligungs GmbH alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft.

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 Aktienstrategie bei UBS Warburg in London. Von 2000 bis 2004 war er als Aktienstrategie bei der Commerzbank ebenfalls in London tätig und wechselte als Chefstrategie 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 bis zur Aufnahme der Tätigkeit als CEO und Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG als Immobilienfondsmanager und Gründer der Elgeti Ashdown Advisers Ltd. selbständig tätig.

#### ***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. Er war Vorstandsvorsitzender der Bau-Verein zu Hamburg AG (nunmehr Bau-Verein zu Hamburg Immobilien GmbH). Im Februar 2011 wurde Rolf Elgeti in den Vorstand der Colonia Real Estate AG berufen. Mit Wirkung zum 30. März 2012 wurde Rolf Elgeti als Vorstand der DKB Immobilien Aktiengesellschaft bestellt und war nach dem Formwechsel und der Umfirmierung in die TAG Potsdam-Immobilien GmbH deren Geschäftsführer. Nach Übernahme der damaligen TLG Wohnen GmbH (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 Wohnungsgesellschaft mbH
- BV Steckelhörn Verwaltungs GmbH
- Colonia Portfolio Berlin GmbH
- Colonia Portfolio Ost GmbH
- Colonia Wohnen Siebte GmbH
- Bau-Verein zu Hamburg Altbau-Immobilien GmbH
- BV Hamburger Wohnimmobilien GmbH
- Colonia Immobilien Verwaltung GmbH
- TAG Immobilien Service GmbH
- Colonia Wohnen GmbH
- Domus Grundstücksverwaltungsgesellschaft

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

#### ***Persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA***

Seit Gründung der Obotritia Capital KGaA im November 2014 ist Rolf Elgeti deren persönlich haftender Gesellschafter. Die Obotritia Capital KGaA ist Alleingesellschafterin der ihrerseits an der Gesellschaft beteiligten Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH sowie der nicht an der Gesellschaft beteiligten Försterweg Beteiligungs GmbH und Obotritia Hansa Vermögensverwaltungs GmbH. Rolf Elgeti ist Geschäftsführer bzw. Vorstand der folgenden unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der Obotritia Capital KGaA:

- Försterweg Beteiligungs GmbH
- Babelsberger Beteiligungs GmbH
- Diana Immobilienkontor GmbH
- Obotritia Alpha Invest GmbH
- Obotritia Hansa Vermögensverwaltungs GmbH
- Deutsche Konsum REIT-AG
- Obotritia Beteiligungs GmbH
- Diana Contracting GmbH
- Obotritia Beta Invest GmbH
- Callirius GP S.à.r.l.

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. Herr Elgeti ist zudem Geschäftsführer der folgenden Tochtergesellschaften der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH:

- WIT GmbH
- Ryder Grundbesitz GmbH
- Ventana Grundbesitz GmbH
- Stavro Grundbesitz GmbH
- Auric Grundbesitz GmbH
- Wohntowers Amundsenstraße Rostock GmbH
- 13. Ostdeutschland Invest KG

### ***Persönlich haftender Gesellschafter verschiedener Objektgesellschaften***

Schließlich ist Herr Elgeti persönlich haftender Gesellschafter der folgenden Gesellschaften:

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

### ***Gegenwärtige Aufsichtsratsmandate***

Derzeit ist Rolf Elgeti Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG (seit 28. November 2014) und Vorsitzender des Aufsichtsrats der 1801 Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG (seit 16. Juni 2015). Daneben ist Rolf Elgeti Mitglied des Beirats von Laurus Property Partners und seit dem 28. Juli 2016 Mitglied des Verwaltungsrats der Staramba SE.

### ***Weitere frühere Aufsichtsratsmandate***

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

- Estavis AG
- FranconoWest AG
- Treveria plc  
(Mitglied des Board of Directors)
- Fair Value REIT-AG
- AGP AG Allgemeine Gewerbebau- und Projektentwicklungsgesellschaft
- GAG Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft
- Sirius Real Estate Limited

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 Gesellschaft tätig.

#### **14.2.3.2. Vorstandsmitglied Sonja Paffendorf**

Frau Sonja Paffendorf wurde am 18. Oktober 2017 zum zweiten Mitglied des Vorstandes bestellt.

Frau Paffendorf hat Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienökonomie und International Management & Consulting an der European Business School (ebs) in Oestrich-Winkel studiert. Nach ihrem Studium, das sie 2007 als Diplom-Kauffrau abschloss, begann sie ihre Karriere bei dem Bauunternehmen HOCHTIEF Solutions AG, Bereich formart NRW, in Düsseldorf im Bereich Wohnprojektentwicklung. Bei formart NRW hatte sie die gesamtverantwortliche Projektleitung bei der Entwicklung diverser Wohnprojekte und führte interne und externe Projektteams von bis zu 20 Personen. Danach wechselte sie zu Leighton Properties Pty Ltd, Bereich Residential Development, in Sydney, Australien. Hier baute sie den Bereich „Studenten Wohnen“ für die Standorte Sydney, Melbourne und Brisbane eigenverantwortlich auf. Außerdem war sie bei der Grundstücksakquise zur Wohnbebauung in Sydney, Melbourne und Brisbane mitverantwortlich tätig.

Seit September 2015 arbeitet Frau Sonja Paffendorf bei der Obotritia Capital KGaA, zunächst als Leiterin des Ankaufs und der Projektentwicklung, seit Januar 2017 als Chief Investment Officer. In diesem Bereich war sie für den strategischen Aufbau des Immobilienportfolios, den Ankauf und die Weiterentwicklung von Gewerbeimmobilien in allen Assetklassen (ausgenommen Einzelhandelsimmobilien) der Obotritia Capital KGaA sowie deren Tochtergesellschaften, einschließlich der Gesellschaft, verantwortlich. Außerdem ist sie Geschäftsführerin der Babelsberger Beteiligungs GmbH, der Obotritia Hotel GmbH sowie der Obotritia Hotel Betriebsgesellschaft mbH.

#### **14.2.4. Arbeits- und Dienstleistungsverträge**

Zwischen der Gesellschaft und Herrn Elgeti wurde kein Arbeits- oder Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat mit Frau Sonja Paffendorf am 18. Oktober 2017 einen Anstellungsvertrag mit einer Laufzeit von drei Jahren geschlossen.

#### **14.2.5. Vergütung und Vergünstigungen**

##### **14.2.5.1. Vergütung Herr Rolf Elgeti**

Für seine Vorstandstätigkeit in der Gesellschaft erhält Herr Elgeti derzeit keine Vergütung.

Sofern der Aufsichtsrat der Gesellschaft 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 seine Tätigkeit für die Gesellschaft ab.

#### **14.2.5.2. Vergütung Frau Sonja Paffendorf**

Für Ihre Vorstandstätigkeit erhält Frau Paffendorf gemäß des abgeschlossenen Dienstvertrags (vgl. zuvor Abschnitt „14.2.4 Organe der Gesellschaft und Mitarbeiter – Vorstand – Arbeits- und Dienstleistungsverträge“) eine jährliche feste Bruttovergütung in Höhe von EUR 120.000,00. Überdies beabsichtigen die Gesellschaft und Frau Paffendorf die zukünftige Vereinbarung einer variablen, leistungsabhängigen Vergütung im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Codex, deren konkreter Umfang derzeit noch nicht feststeht. Für den Fall eines Kontrollwechsels an der Gesellschaft sieht der Dienstvertrag ein Sonderkündigungsrecht für beide Parteien vor. Wird das Sonderkündigungsrecht ausgeübt, steht Frau Paffendorf eine Abfindung zu, die der festen Bruttovergütung für die Restlaufzeit des Vertrags entspricht. Im Übrigen sieht der Vertrag keine Leistungen bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses vor.

Auch die Tätigkeit von Frau Paffendorf wird von einer „Directors-and-Officers-Haftpflichtversicherung“ mit einer Schadensabdeckung ohne Selbstbeteiligung versichert. Diese Versicherung wurde mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen und deckt ihre Tätigkeit für die Gesellschaft ab.

#### **14.2.6. Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder**

##### **14.2.6.1. Aktienbesitz Rolf Elgeti**

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 5.304.416 Aktien (entspricht 35,36% der Stimmrechte). 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 die EFa Vermögensverwaltung KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRA 6050 P, deren persönlich haftender Gesellschafter er ist, sowie schließlich 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 0,36%, die EFa Vermögensverwaltung KG hält zum Datum dieses Prospekts direkt 0,36% und die Obotritia Capital KGaA hält zum Datum dieses Prospekts direkt und indirekt 34,65% der Aktien und der Stimmrechte der Gesellschaft.

Direkt hält die Obotritia Capital KGaA rund 9,99% der Anteile der Gesellschaft. Darüber hinaus hält die Obotritia Capital KGaA aufgrund der zur Erreichung des REIT-Status erforderlichen Vo-

raussetzungen die indirekte Beteiligung über folgende Gesellschaften als deren Alleingesellschafterin:

- Obotritia Alpha Invest GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 29765, hält direkt rund 9,99% der Anteile der Gesellschaft.
- Obotritia Beta Invest GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 29769, hält direkt rund 9,99% der Anteile der Gesellschaft.
- Babelsberger Beteiligungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 28407, hält direkt 4,67% der Anteile der Gesellschaft.

Optionsrechte auf weitere Aktien bestehen derzeit nicht.

#### **14.2.6.2. Aktienbesitz Sonja Paffendorf**

Frau Sonja Paffendorf hält direkt 58.913 Aktien der Gesellschaft. Dies entspricht rund 0,39% der Aktien. Eine indirekte Beteiligung besteht nicht.

#### **14.2.7. Kreditbeziehungen, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenskonflikte**

##### **14.2.7.1. Kreditbeziehungen, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenskonflikte mit Herrn Rolf Elgeti**

Kreditbeziehungen zwischen der Gesellschaft und Herrn Elgeti bestehen nicht.

Im Übrigen war Herr Elgeti in den letzten fünf Jahren kein Mitglied des Vorstands, Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner oder Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft, über deren Vermögen eine Insolvenz, eine Insolvenzverwaltung oder Liquidation durchgeführt wurde oder war Gegenstand von öffentlichen Anschuldigungen oder Sanktionen seitens gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbänden). Herr Elgeti ist in den letzten fünf Jahren nicht wegen betrügerischer Straftaten schuldig gesprochen worden. Herr Elgeti wurde auch nicht 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 seiner Tätigkeit für die Gesellschaft ist Herr Elgeti in zahlreichen anderen Funktionen im deutschen Immobilienmarkt aktiv.

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. Die Obotritia Capital KGaA ist unmittelbare Hauptaktionärin der Gesellschaft. Sie hält unmittelbar 1.499.232 Aktien der Gesellschaft (dies entspricht einer prozentualen Beteiligung von 9,99%) sowie mittelbar als Alleingesellschafterin der Beteiligungsgesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Obotritia Beta Invest GmbH und Babelsberger Beteiligungs GmbH 3.698.464 weitere Aktien der Gesellschaft. Die Obotritia Capital KGaA hält damit insgesamt 5.197.696 Aktien der Gesellschaft, also eine prozentuale Beteiligung von 34,65%.

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 tätig. Hierzu zählt auch die auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung sowie den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussierte Deutsche Konsum REIT-AG, die von Rolf Elgeti über die Obotritia Capital KGaA und weitere Tochtergesellschaften in ähnlicher Form beherrscht wird wie die Gesellschaft und bei der Herr Elgeti ebenfalls Vorstandsmitglied ist.

Zwischen den Verpflichtungen von Herrn Elgeti als Mitglied des Vorstands der Gesellschaft einerseits und seinen Verpflichtungen als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA sowie seinen Interessen als mittelbarer Hauptaktionär der Gesellschaft (vgl. Abschnitt „14.2.6.1 Organe der Gesellschaft und Mitarbeiter – Vorstand – Aktienbesitz Rolf Elgeti“) andererseits bestehen potentielle Interessenkonflikte. Dies gilt auch mit Blick auf den gegenseitigen Darlehensrahmenvertrag zwischen der Gesellschaft und der Obotritia Capital KGaA, in dessen Rahmen die Gesellschaft zum Datum des Prospekts der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen in Höhe von TEUR 22.220,5 gewährt (vgl. dazu den vorherigen Abschnitt „10.9.5 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Gegenseitige Darlehensrahmenverträge mit der Obotritia Capital KGaA“).

Daneben ist Rolf Elgeti unter anderem Vorsitzender des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG, einem im MDAX gelisteten großen Bestandhalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Auch hieraus ergeben sich potentielle Interessenkonflikte. Schließlich ist Herr Elgeti, unter anderem als persönlich haftender Gesellschafter einer Vielzahl von Objektgesellschaften, selbst im Immobiliengeschäft tätig, was ebenso zu potentiellen Interessenkonflikten führt.

Bei den vorgenannten Tätigkeiten, die Herr Elgeti außerhalb seiner Funktion als Vorstandsmitglied der Gesellschaft ausübt, kann etwa auf der Erwerbseite die Situation auftreten, dass Herr 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 von ihm beherrscht werden. Eine vergleichbare Situation kann auch auf der Verkaufsseite auftreten, wenn ein Investor Objekte erwerben will, welche die Gesellschaft aus ihrem eigenen Portfolio abstoßen möchte, die aber auch aus dem Portfolio einer anderen Gesellschaft erworben werden können, deren Organmitglied Herr Elgeti ist oder die von ihm beherrscht werden. Derartige Interessenkonflikte können in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auftreten. Sie bringen das Risiko mit sich, dass sich die bestehenden anderweitigen Interessen gegenüber den Interessen der Gesellschaft durchsetzen können.

Schließlich bestehen zwischen der Gesellschaft und Herrn Rolf Elgeti bzw. ihm nahestehenden Personen zahlreiche Geschäftsbeziehungen, aus denen nicht nur potentielle Interessenskonflikte resultieren, sondern auch eine wirtschaftliche Abhängigkeit der Gesellschaft von Herrn Elgeti resultiert.

Wie in den vorstehenden Abschnitten „10.9.3 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH“ und „10.9.4 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH“ beschrieben, hat die Gesellschaft einen Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers

GmbH und einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH geschlossen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Vorstandsmitglied Rolf Elgeti an beiden Gesellschaften indirekt beteiligt ist. Weiterhin ist der Geschäftsführer der Elgeti Brothers GmbH und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Herr Horant Elgeti, der Bruder des Vorstandsmitglieds Rolf Elgeti und somit als naher Familienangehöriger zu qualifizieren.

Aufgrund der Beteiligung an der Elgeti Brothers GmbH und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH und der vorbeschriebenen verwandtschaftlichen Beziehung besteht ein potentieller Interessenkonflikt bei dem Vorstandsmitglied Rolf Elgeti hinsichtlich seiner Pflichten als Vorstand der Gesellschaft.

Herr Rolf Elgeti hat, wie im vorherigen Abschnitt „10.9.2 Geschäftstätigkeit - Wesentliche Verträge – Finanzierung von Liegenschaften“ beschrieben, Sicherheiten in Form von Bürgschaften für Kreditgewährungen geleistet. Auch insoweit besteht ein potentieller Interessenkonflikt.

Neben den vorstehend genannten Sachverhalten bestehen keine tatsächlichen oder potentiellen Interessenkonflikte von Herrn Elgeti in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Neben den bestehenden gesetzlichen Wettbewerbsverboten sind keine vertraglichen Wettbewerbsverbote zu Gunsten der Gesellschaft vereinbart. Während Herr Rolf Elgeti daher während der Dauer seiner Amtszeit dem Wettbewerbsverbot des § 88 AktG unterliegt, besteht beispielsweise kein Wettbewerbsverbot nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand fort.

Verwandtschaftliche Beziehungen zu anderen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern oder Mitgliedern des oberen Managements bestehen nicht.

#### **14.2.7.2. Kreditbeziehungen, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenskonflikte mit Frau Sonja Paffendorf**

Kreditbeziehungen zwischen der Gesellschaft und Frau Paffendorf bestehen nicht.

Im Übrigen war Frau Paffendorf in den letzten fünf Jahren kein Mitglied des Vorstands, Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner oder Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft, über deren Vermögen eine Insolvenz, eine Insolvenzverwaltung oder Liquidation durchgeführt wurde oder war Gegenstand von öffentlichen Anschuldigungen oder Sanktionen seitens gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbänden). Frau Paffendorf ist in den letzten fünf Jahren nicht wegen betrügerischer Straftaten schuldig gesprochen worden. Frau Paffendorf wurde auch nicht 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 vorstehend genannten Sachverhalten bestehen keine tatsächlichen oder potentiellen Interessenkonflikte von Frau Paffendorf in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

Neben den bestehenden gesetzlichen Wettbewerbsverboten sind keine vertraglichen Wettbewerbsverbote zu Gunsten der Gesellschaft vereinbart. Während Frau Sonja Paffendorf daher während der Dauer ihrer Amtszeit dem Wettbewerbsverbot des § 88 AktG unterliegt, besteht nach ihrem Ausscheiden aus dem Vorstand kein Wettbewerbsverbot fort.

Verwandschaftliche Beziehungen zu anderen Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern oder Mitgliedern des oberen Managements bestehen nicht.

### **14.3. Aufsichtsrat**

#### **14.3.1. Einführung**

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft aus drei Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch die Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt. Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt für die Zeit bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Die Hauptversammlung kann bei der Wahl eine kürzere Amtszeit bestimmen. 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.

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.

#### **14.3.2. 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 muss binnen zwei Wo-

chen nach der Einberufung stattfinden. 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 laufenden Geschäftsjahr hielt der Aufsichtsrat bislang zwei Sitzungen ab.

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.

### **14.3.3. 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 bislang keine Geschäftsordnung gegeben.

#### 14.3.4. 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.

<b>Name</b>	<b>Mitglied seit</b>	<b>Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Kapital- und Personengesellschaften während der letzten fünf Jahre</b>
Dr. Maximilian Murawo (Vorsitzender des Aufsichtsrats)	August 2017	Herr Dr. Murawo ist seit 2008 Rechtsanwalt mit Schwerpunkten im Wirtschaftsrecht und ist Partner der Kanzlei HYZAZINTH LLP, Berlin. Er übt keine weitere Tätigkeit als Organ in vergleichbaren anderen Kapital- und Personengesellschaften aus.
Dr. Dirk Markus (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)	August 2017	Herr Dr. Dirk Markus ist Gründer des AURELIUS Konzerns und war seit 2006 Vorstandsvorsitzender der AURELIUS AG. Seit der 2015 erfolgten Umwandlung in die AURELIUS EQUITY Opportunities SE & Co. KGaA ist er Vorstandsvorsitzender der persönlich haftenden Gesellschafterin, der AURELIUS Management SE. Überdies ist er derzeit Vorstand der Lotus AG, Grünwald (seit 2014) und Geschäftsführer der Ventus GmbH, Innsbruck (seit 2010), der Hayward Partners Ltd., London (seit 2012), der Aurelius Growth Investments S.à r.l., Leudelange (seit 2016), und der Sinterworks Management Ltd., London (seit 2016). Er ist aktuell Mitglied im Aufsichtsrat der Obotritia Capital KGaA, Potsdam (seit 2015) und der Elk Fertighaus GmbH, Schrems (seit 2016).  In den vergangenen Jahren war er überdies Aufsichtsratsvorsitzender der SMT Scharf-AG, Hamm (bis 2014), der AURELIUS Beteiligungsberatungs AG, München (bis 2013) und der Lotus AG, Grünwald (bis 2013) und Mitglied im Aufsichtsrat der Berentzen-Gruppe Aktiengesell-

schaft, Haselüne (bis 2017) und der SKW Stahl-Metallchirurgie Holding AG, Unterneukirchen (bis 2015), sowie im Verwaltungsrat der Compagnie de Gestions et des Pretes, Saran (bis 2015) und Vorsitzender des Verwaltungsrats der Publicitas AG, Zürich.

Achim Betz

August 2017

Seit 2010 betreibt Herr Betz sein eigenes Steuerberatungsbüro. Seit 2014 ist er überdies Aufsichtsratsvorsitzender der Hevella Capital KGaA sowie stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bei der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG und der Deutsche Konsum REIT AG. Seit 2015 ist er Managing Partner der BEST AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und seit 2011 Geschäftsführer der BSF Treuhand GmbH.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Maximilian Murawo, Dr. Dirk Markus und Achim Betz endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Rumpfgeschäftsjahr 2017 beschließt.

Herr Dr. Maximilian Murawo, geb. 1978, schloss sein Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin im Jahre 2004 mit dem ersten Staatsexamen ab. Nach der Promotion zum Dr. jur. im Jahre 2005 absolvierte er sein Referendariat beim Kammergericht, welches er im Jahre 2007 mit dem zweiten Staatsexamen absolvierte. Nach einem einjährigen Auslandsstudium an der New York University School of Law begann er 2008 seine berufliche Tätigkeit in Berlin als Rechtsanwalt bei der Sozietät Hengeler Mueller mit Schwerpunkten im Gesellschaftsrecht. Von 2010 bis 2016 arbeitete Herr Dr. Murawo als Rechtsanwalt in der Sozietät Wegnerpartner, ebenfalls in Berlin, mit Schwerpunkten im Gesellschafts- und Immobilienrecht. Seit 2017 ist er als Partner in der Kanzlei Hyazinth LLP, Berlin ebenfalls in den vorgenannten Schwerpunkten beratend tätig.

Herr Dr. Dirk Markus, geb. 1971, war nach einem Studium der Betriebswirtschaft und Promotion in St. Gallen fünf Jahre bei McKinsey & Company tätig. Sein Schwerpunkt lag in der Planung und Umsetzung von Kostensenkungs- und Restrukturierungsprogrammen sowie bei der Einführung neuer Technologien. Im Anschluss gründete er die Mercateo AG und war dort als Vorstand für Finanzierung und Unternehmensentwicklung verantwortlich. Nach dem erfolgreichen Verkauf des Unternehmens an E.ON Energie AG begründete Dr. Markus eine Beteiligungsgesellschaft mit Investmentfokus auf Sondersituationen mit, wo er als Vorstand für Finanzen und Strategie mehr als 15 Beteiligungen direkt begleitete. Im Jahre 2005 gründete Dr. Markus den AURELIUS Konzern, der mit heute ca. EUR 4 Mrd. Umsatz und ca. 30.000 Mitarbeitern zu den führenden europäischen Beteiligungsholdings für Unternehmen in Umbruch- und Sondersituationen gehört.

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. Seit November 2014 ist er stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG (zum Zeitpunkt seiner ursprünglichen Bestellung firmierte diese noch unter dem Namen 1801 Deutsche Leibrenten AG) und der Deutsche Konsum REIT-AG (zum Zeitpunkt seiner ursprünglichen Bestellung firmierte diese noch unter dem Namen Deutsche Konsum Grundbesitz AG) und im Jahr 2015 wurde er Managing Partner bei der BEST AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

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

#### **14.3.5. Ersatzmitglied**

Die Hauptversammlung hat derzeit kein Ersatzmitglied für die Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

#### **14.3.6. Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat derzeit keine Ausschüsse gebildet.

#### **14.3.7. Arbeits- und Dienstleistungsverträge**

Die Gesellschaft hat mit den Aufsichtsratsmitgliedern keine Arbeits- oder Dienstverträge abgeschlossen.

#### **14.3.8. Vergütung und Vergünstigungen**

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.

Da die Gesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 noch nicht im Handelsregister als Aktiengesellschaft eingetragen war, haben die Aufsichtsratsmitglieder für diesen Zeitraum keine Vergütung erhalten.

### **14.3.9. Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder**

Herr Dr. Dirk Markus hält keine direkten Aktien an der Gesellschaft. Er beherrscht jedoch die Ventus GmbH, Innsbruck, die wiederum 94,4% der Anteile der Lotus AG hält. Ihm sind daher die 1.498.505 Aktien der Gesellschaft (entspricht 9,99% der Stimmrechte) indirekt zuzurechnen, die von der Lotus AG gehalten werden, sowie die 196.503 Aktien der Gesellschaft, die von der Olive Tree Invest GmbH, einer 100%-Tochtergesellschaft der Lotus AG, gehalten werden. Damit ist Herr Dr. Dirk Markus indirekt mit insgesamt 1.695.008 Aktien an der Gesellschaft beteiligt.

Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien der Gesellschaft.

### **14.3.10. Kreditbeziehungen, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenskonflikte**

Die Gesellschaft hat ihren Aufsichtsratsmitgliedern keine Kredite gewährt.

Kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft war in den letzten fünf Jahren Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner oder Mitglied des oberen Managements einer Gesellschaft, über deren 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 Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft ist in den letzten fünf Jahren wegen betrügerischer Straftaten schuldig gesprochen worden. Kein Mitglied des Aufsichtsrats 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.

Es bestehen keine tatsächlichen oder potentiellen Interessenkonflikte von Mitgliedern des Aufsichtsrats in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

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

## **14.4. Hauptversammlung**

### **14.4.1. 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, am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse im Bundesgebiet oder einer anderen deutschen Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines Geschäftsjahres statt. Im Übrigen 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 zu-

sammen 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 36 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 depotführenden 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.

#### **14.4.2. 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.

### 14.4.3. 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).

### 14.5. 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 7. Februar 2017 verschiedene Änderungen des Kodex beschlossen (in Kraft getreten am 24. April 2017). 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](http://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 Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden.

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 Ge-

sellschaft identifizieren sich mit den Zielen des Kodex, eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts gerichtete Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle zu fördern.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft erklären zum Datum dieses Prospekts, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wird mit Ausnahme der folgenden Abweichungen:

- **Compliance Management System:** Die Gesellschaft beschäftigt derzeit keine Mitarbeiter. Daher sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ zu erarbeiten und offenzulegen. Der Aufwand für Aufbau, Implementierung und Pflege formalisierter Maßnahmensysteme steht mit Blick auf die Größe der Gesellschaft derzeit noch in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn (Ziffer 4.1.3 Satz 2 und 3 DCGK)
- **Geschäftsordnung Vorstand:** Für den Vorstand gibt es keine Geschäftsordnung. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass dieses Instrument angesichts der geringen Größe des Vorstands derzeit nicht zur Effektivität der Arbeit des Vorstands beitragen würde (Ziffer 4.2.1 Satz 2 DCGK).
- **Geschäftsordnung Aufsichtsrat:** Vor dem Hintergrund der noch jungen und im Aufbau befindlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich der Aufsichtsrat zunächst keine Geschäftsordnung geben. Alle Aufgaben werden im Plenum behandelt. Bei zunehmender Unternehmensgröße wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen (Ziffer 5.1.3 DCGK).
- **Bildung von Ausschüssen:** Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner geringen Mitgliederanzahl vorläufig davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden (Ziffer 5.3 DCGK).
- **Benennung von Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, insbesondere Berücksichtigung von Diversity; Erarbeitung Kompetenzprofil:** Der Aufsichtsrat beabsichtigt nicht, konkrete Ziele für seine Zusammensetzung zu setzen oder ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten (Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK). Ebenso wenig sollen Regeln zur Vielfalt (Diversity) bei den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats festgelegt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die fachliche Eignung und die Kenntnis der Gesellschaft als Voraussetzungen für die Besetzung entscheidend sind, so dass die vorgenannten Vorgaben nicht zielführend sind. Aus diesen Gründen wird auch auf die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat verzichtet. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die Festlegung einer Altersgrenze und einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat nicht sachdienlich ist, da der Gesellschaft auch die Kenntnis und Erfahrung älterer Personen über einen längeren Zeitraum im Rahmen der Vorstands- und Aufsichtsratsstätigkeit zur Verfügung stehen soll (Ziffer 5.1.2 Abs. 1 Satz 3 und 5.4.1 Abs. 3 DCGK).
- **Individualisierte Ausweisung der Aufsichtsratsvergütung:** Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt ausschließlich in Form einer festen Grundvergütung und ohne

variable Komponente (Ziffer 5.4.6 Abs. 3 DCGK).

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.

- **Übertragung der Hauptversammlung mittels moderner Kommunikationsmittel:** Aus Kostengründen soll die Hauptversammlung nicht im Internet übertragen werden (Ziffer 2.3.3 DCGK).
- **Berücksichtigung von Frauen bei der Besetzung von Führungsfunktionen:** Der Vorstand wird vorerst nicht der Empfehlung folgen, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Die Gesellschaft hat keine Arbeitnehmer. Außer dem Vorstand sind in der Gesellschaft daher keine Führungspositionen zu besetzen. Aus diesem Grund wird die Gesellschaft vorerst 0% als Zielgröße für die Frauenbeteiligung in Führungspositionen (Ziffer 4.1.5 DCGK) festlegen.
- **Öffentliches Zugänglichmachen von Zwischenberichten binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums:** Angesichts der Größe und personellen Ausstattung der Gesellschaft sind die für die unterjährige Berichterstattung erforderlichen Prozesse noch nicht so eingespielt, dass die kurze Frist des Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK gegenwärtig eingehalten werden kann. Für die Zukunft beabsichtigt die Gesellschaft jedoch, der Empfehlung gemäß Ziffer 7.1.2 Satz 3 DCGK zu entsprechen.

#### 14.6. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit keine Mitarbeiter, wobei der Vorstand unberücksichtigt bleibt. Auch in der Vergangenheit beschäftigte die Gesellschaft keine Mitarbeiter. Dementsprechend besteht auch kein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und ist derzeit auch nicht vorgesehen.

## 15. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN 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 der Beteiligungsgesellschaft ermöglicht. Weiterhin gehören dazu die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Wie im vorstehenden Abschnitt „10.9 Geschäftstätigkeit - Wesentliche Verträge“ beschrieben, hat die Gesellschaft verschiedene Dienstleistungsverträge geschlossen. Hinsichtlich des Beratungs- und Managementvertrags mit der Elgeti Brothers GmbH sowie des Verwaltervertrags mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH ist darauf hinzuweisen, dass das Vorstandsmitglied Rolf Elgeti an beiden Gesellschaften indirekt beteiligt, jedoch nicht beschäftigt 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 der Elgeti Brothers GmbH und der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH und der vorbeschriebenen verwandtschaftlichen Beziehung kann nicht ausgeschlossen werden, dass Herr Elgeti bei Ausübung seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Gesellschaft einem Interessenkonflikt begegnet.

Herr Rolf Elgeti hat, wie im vorherigen Abschnitt „10.9.2 Geschäftstätigkeit - Wesentliche Verträge – Finanzierung von Liegenschaften“ beschrieben, Sicherheiten in Form von Bürgschaften für Kreditgewährungen geleistet.

Zum 15. September 2015 veräußerte die Gesellschaft sämtliche Anteile an der TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG zu einem Preis von TEUR 25,0 an die Obotritia Alpha Invest GmbH, die von der Obotritia Capital KGaA beherrscht wird. Hintergrund war ein unmittelbar vorausgegangener Erwerb der TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG zum gleichen Preis im Zuge des Erwerbs der Liegenschaft in Schortens-Roffhausen. In diesem Zusammenhang verauslagte die Gesellschaft weitere TEUR 314,8 für die TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG zur Begleichung laufender Kosten, da diese während der Übertragung zeitweise keinen Zugriff auf ihr Geschäftskonto hatte. Die hieraus resultierenden Forderungen der Gesellschaft wurden bereits getilgt.

Schließlich bestehen gegenseitige Darlehensrahmenverträge mit Aktionären der Gesellschaft, namentlich der Obotritia Capital KGaA, in dessen Rahmen die Gesellschaft und die Obotritia Capital KGaA sich gegenseitig Darlehen bis zu einer Höhe von TEUR 61.000 zur Verfügung stellen können. Zum Datum des Prospekts hat die Gesellschaft im Rahmen dieser Verträge der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen in Höhe von TEUR 22.220,5 gewährt (vgl. dazu den vorherigen Abschnitt „10.9.5 Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Gegenseitige Darlehensrahmenverträge mit

*der Obotritia Capital KGaA“).*

Die vorstehenden Geschäfte wurden nach Auffassung der Gesellschaft zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen, die einem Drittvergleich standhalten.



## **16. 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 werden 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.

Potentiellen 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.

### **16.1. 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. 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 Haupttätig-

keit im Erwerb und Halten von Unternehmensbeteiligungen besteht, findet die Körperschaftsteuerbefreiung keine Anwendung.

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 in vollem Umfang der Gewerbesteuer.

Die Vorschriften zur Zinsschranke begrenzen den Umfang der steuerlich zu berücksichtigenden Zinsaufwendungen der Gesellschaft. Hiernach ist, sofern keine Ausnahmenvorschriften 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, so-

weit 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. Eine rückwirkend zum 1. Januar 2016 geltende Regelung gestattet allerdings unter einschränkenden Bedingungen bei Fortführung des Geschäftsbetriebes einen Fortbestand des Verlustvortrages. Die aktuelle Rechtsprechung hat die Regelungen der Verlustabzugs-kürzung bei Gesellschafterwechsel für teilweise verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neureglung bis zum 31. Dezember 2018 verlangt.

## **16.2. Besteuerung der Aktionäre**

### **16.2.1. 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 gemäß § 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 mit späteren Änderungen (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 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 BZSt gestellt werden.

#### **16.2.1.1. Dividendenzahlungen an in Deutschland ansässige Aktionäre**

##### **16.2.1.1.1. 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 „16.2.1. 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 Abgeltungsteuer 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 unterliegen, 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 kirchensteuerpflichtigen Aktionär ist es 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 Gläubiger – 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 Abgeltungsteuer 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.

#### **16.2.1.1.2. 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 Körperschaftsteuer 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 „*Aktien im Besitz von Körperschaften*“) oder ein Einzelunternehmer (vgl. den vorherigen Abschnitt „*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.

### **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. Im Anlagevermögen gehaltene Aktien können bei Vorliegen der Voraussetzungen der Mutter-Tochter-Richtlinie von der Besteuerung ausgenommen sein.

#### **16.2.1.2. 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 Betriebsstätteinkünfte 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 Abschnitte „16.2.1. Besteuerung von Dividenden“).

### **16.2.2. Besteuerung von Veräußerungsvorgängen**

#### **16.2.2.1. Kapitalerträge von in Deutschland ansässigen Aktionären**

##### **16.2.2.1.1. 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 nicht über den Zweitmarkt erlangten 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 Solidaritätszuschlages 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 unterliegen, 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 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.

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 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 kirchensteuerpflichtigen Aktionär ist es 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 Abgeltungssteuer 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 in einer Religionsgemeinschaft angehöriger Gläubiger – 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.

#### **16.2.2.1.2. 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.

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 Veräußerungserträge 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 wurde, ist damit nicht zugleich 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 Körperschaftsteuer 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 „*Aktien im Besitz von Körperschaften*“) oder ein Einzelunternehmer (vgl. den vorherigen Abschnitt „*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, sowie Erträge aus Verkäufen von Aktien, die durch Lebens- oder Krankenversicherungen oder Pensionsfonds gehalten werden.

#### **16.2.2.2. 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 Gewerbesteuer 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 fünf 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.

### **16.2.3. 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.

### **16.2.4. Sonstige Steuern**

Es werden keine Kapitalverkehrssteuern, 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 einigen Mitgliedsstaaten der EU (einschließlich Deutschland) veröffentlicht. Eine Einigung hierüber gibt es derzeit nicht.

## 17. 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 die Investoren sofern die Gesellschaft den Status einer REIT-Aktiengesellschaft im Sinne des REIT-G erlangt und nicht wieder verliert. Steuerliche Aspekte, die für die Aberkennung des REIT-Status relevant wären, sind im vorangegangenen Abschnitt („16. 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.

Aufgrund 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.

### **17.1. 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 Mitunternehmensschaften 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 zum Datum dieses Prospekts 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

100%), 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.

#### **17.1.1. 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.

#### **17.1.2. 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 „17.1.3. 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.

#### **17.1.3. Ausschüttung an die Anleger**

Neben der Erfüllung der Anforderungen an die Vermögens- und Ertragsstruktur (siehe vorange-

gangener Abschnitt „17.1.2. Vermögens- und Ertragsanforderungen“) ist weitere Voraussetzung dafür, dass die REIT-Aktiengesellschaft nicht körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig 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 gleichbleibenden 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 unbeweglichem Vermögen abgezogen worden ist.

#### **17.1.4. 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.

#### **17.1.4.1. 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 (Immobilien)-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.

#### **17.1.4.2. 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.

## **17.2. Besteuerung der Aktionäre**

Aktionäre werden vor allem in Bezug auf das Halten von REIT-Aktien (Besteuerung der Dividenden 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 (Erbchaft- und Schenkungsteuer) besteu-



ert. Verglichen mit den allgemeinen Besteuerungsgrundsätzen finden bestimmte Besonderheiten aufgrund des REIT-Gesetzes Anwendung.

### **17.2.1. Besteuerung von Dividenden**

#### **17.2.1.1. 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.

#### **17.2.1.2. 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 REIT-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 REIT-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 kirchensteuerpflichtigen Aktionär ist es 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 Abgeltungssteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer 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 Abgeltungssteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religi-

ongemeinschaft 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 Gläubiger – 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) 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 Hauptdienstszitz in Bonn-Beuel, An der Kuppe 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.

### **17.2.1.3. Dividendenzahlungen an in Deutschland ansässige Aktionäre**

#### **17.2.1.3.1. 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 Einkommenssteuer-Veranlagung berücksichtigt werden, sofern dies zu einer geringeren Steuerschuld führt („Günsti-

gerprüfung“). 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 sind 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 kirchensteuerpflichtigen Aktionär ist es 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 Gläubiger – 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 Einkommensteuersatz 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 jeweili-

gen Veranlagungszeitraum belastet sind. Für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zu der Ausschüttung als Dividende gelten weitere Einschränkungen.

#### **17.2.1.3.2. REIT-Aktien im Betriebsvermögen**

Werden die REIT-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 REIT-Aktien im Betriebsvermögen gehalten, so wird auf die Dividenden zwar zunächst ein 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-Aktiengesellschaft, 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.

#### **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 „17.2.1.3.1 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 REIT-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 REIT-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 REIT-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 REIT-Aktien in den Handelsbüchern von Banken und Finanzdienstleistern gehalten werden oder durch Lebens- oder Krankenversicherungen oder Pensionsfonds gehalten werden.

#### **17.2.1.4. 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 Kapitalertragsteuersatz 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](http://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.

### **17.2.2. Besteuerung von Veräußerungsvorgängen**

#### **17.2.2.1. Veräußerungsgewinne von in Deutschland ansässigen Aktionären**

##### **17.2.2.1.1. REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen**

Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien gehören in vollem Umfang zu den steuerpflichtigen 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 REIT-Aktien bei der entsprechenden Inländischen Zahlstelle seit Erwerb verwahrt oder verwaltet wurden. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der REIT-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 „17.2.1.3.1. 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 „17.2.1.3.1. 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 nicht über den Zweitmarkt erlangten 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 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 kirchensteuerpflichtigen Aktionär ist es 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 Abgeltungssteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer 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 Abgeltungssteuer 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 Gläubiger – wie insgesamt im Fall eines unzutreffenden Steuerabzugs - verpflichtet, die Kapitalerträge im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

Die Abgeltungssteuer 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 REIT-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 Abgeltungssteuer aufgrund 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 „17.2.1.3.1. REIT-Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen“).

#### **17.2.2.1.2. 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 REIT-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 Veräußernden 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 die vorherigen Abschnitte „*REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften*“ und „*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. die vorherigen Abschnitte „*REIT-Aktien im Besitz von Körperschaften*“) und einkommensteuerpflichtig (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), soweit natürliche Personen beteiligt sind (vgl. den Abschnitt „*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.

#### **17.2.2.2. Veräußerungsgewinne von im Ausland ansässigen Aktionären**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch Aktionäre, die nicht in Deutschland steuerlich an-

sässig 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. Allerdings sehen inzwischen eine Vielzahl der von Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen vor, dass bei Gesellschaften, deren Vermögen im Wesentlichen aus Immobilien mit Belegenheit in Deutschland besteht, Deutschland das Besteuerungsrecht an den Veräußerungsgewinnen hat.

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.

### **17.2.2.3. 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 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.

### **17.2.3. 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.

### **17.2.4. Sonstige Steuern**

Bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von (REIT-)Aktien oder Bezugsrechten fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten 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 einigen Mitgliedsstaaten der EU (einschließlich Deutschland) veröffentlicht. Eine Einigung hierüber gibt es derzeit nicht.

## **18. BEDEUTENDE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE ODER DER HANDELSPOSITION DES EMITTENTEN**

Die im August 2017 begebene besicherte Immobilienanleihe wurde am 13. Oktober 2017 um einem Betrag in Höhe von TEUR 8.000,0 aufgestockt und valutiert nunmehr in Höhe von insgesamt TEUR 68.000,0. Die Konditionen der Immobilienanleihe blieben, abgesehen von der Bestellung weiterer Sicherheiten, im Übrigen unverändert.

Am 18. Oktober 2017 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beim Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen.

Die Gesellschaft hat am 23. Oktober 2017 einen Kaufvertrag über eine weitere Logistikimmobilie in Drei Gleichen (Dr.-Bube-Straße 6) mit einer Grundfläche von 24.021 m<sup>2</sup> geschlossen, der zum Zeitpunkt dieses Prospekts noch nicht vollzogen worden ist. Insbesondere ist der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums auf die Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospekts noch nicht erfolgt. Die Gesellschaft geht derzeit von einem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums Anfang Dezember 2017 aus. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 3.600,0, die derzeit erwartete Jahresmiete beträgt TEUR 600,0.

Die Gesellschaft hat am 14. November 2017 einen Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 1.900,0 mit der VR-Bank eG zur Finanzierung der Immobilie Ottostraße 91, Bornheim, abgeschlossen. Das Darlehen, das mit einem Zinssatz von 1,25% für fünf Jahre fest abgeschlossen wurde, wird bis zum Jahr 2035 in monatlichen Annuitäten von EUR 9.895,83 und einer Anfangstilgung von 5,0% zurückgeführt. Die Besicherung des Darlehens erfolgt durch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von TEUR 1.900,0.

Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. November 2017, eingetragen im Handelsregister am 16. November 2017, wurde das Grundkapital der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln von EUR 81.522,00 um EUR 14.918.526,00 auf EUR 15.000.048,00 erhöht.

Überdies hat die Gesellschaft mit dem Verkäufer der Logistikimmobilie in Bornheim, Ottostraße 91 (die bereits in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen ist) in einem Nachtrag vom 17. November 2017 vereinbart, dass die Gesellschaft unentgeltlich 1.008 m<sup>2</sup> eines unmittelbar anliegenden Grundstücks erwirbt. Der Übergang des Eigentums ist zum Datum des Prospekts noch nicht vollzogen.

Mit Zahlung des restlichen Kaufpreises in Höhe von TEUR 23.038,0 ist das wirtschaftliche Eigentum an der Liegenschaft in Schortens-Roffhausen am 30. November 2017 auf die Gesellschaft übergegangen. Diese Zahlung erfolgte durch die Obotritia Capital KGaA und stellte eine teilweise Rückzahlung des durch die Obotritia Capital KGaA in Anspruch genommenen Darlehens an die Gesellschaft dar. Damit valutiert das von der Gesellschaft an die Obotritia Capital KGaA ausgereichte Darlehen zum Datum des Prospekts noch in Höhe von TEUR 22.220,5. Die bereits geleistete Anzahlung auf den Kaufpreis für die Liegenschaft in Schortens-Roffhausen in Höhe von TEUR 9.962 war im Einzelabschluss der Gesellschaft für das zum 30. September 2017 endende Rumpfgeschäftsjahr ausgewiesen.

Von den vorgenannten Transaktionen abgesehen haben sich im Zeitraum vom 30. September 2017 bis zum Datum dieses Prospektes keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Gesellschaft ergeben.

## 19. GLOSSAR

<b>AktG</b>	Aktiengesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Anschaffungs- und Nebenkosten</b>	Alle Aufwendungen, außer dem Kaufpreis, die dem Käufer notwendigerweise im Zusammenhang mit dem Kauf eines Gegenstandes vor dessen Inbetriebnahme entstehen.
<b>Asset Management</b>	Vermögensverwaltung.
<b>BaFin</b>	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Bonn/Frankfurt.
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Baugenehmigung</b>	Bescheid der Verwaltungsbehörde, dass ein Bauantrag den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Genehmigung muss öffentlich am Bau kenntlich gemacht werden.
<b>BBodSchG</b>	Bundesbodenschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt ist ein Maß für die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft.
<b>Deutsche Industrie</b>	Mit Deutsche Industrie wird in diesem Prospekt die Deutsche Industrie Grundbesitz AG abgekürzt.
<b>D&amp;O-Versicherung</b>	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.
<b>DIN 277</b>	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.
<b>Due Diligence</b>	Eine sorgfältige Analyse der wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Merkmale eines Investitionsobjekts.
<b>EBIT</b>	Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen.
<b>EBITDA</b>	Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen, sonstigen Finanzergebnissen und Abschreibungen.
<b>Einzelhandel</b>	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.

<b>ESTG</b>	Einkommensteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>EU (28)</b>	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.
<b>EWR</b>	Europäischer Wirtschaftsraum.
<b>EZB</b>	Europäische Zentralbank.
<b>Geschäftsjahr</b>	Geschäftsjahr der Gesellschaft gemäß ihrer Satzung.
<b>Gesellschaft</b>	Sofern nicht anders angegeben wird mit Gesellschaft in diesem Prospekt die Deutsche Industrie Grundbesitz AG bezeichnet.
<b>GewStG</b>	Gewerbesteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Immobilienportfolio</b>	Zusammensetzung einer Kapitalanlage aus verschiedenen Objekten, die sich an verschiedenen Standorten befinden.
<b>International Financial Reporting Standards (IFRS)</b>	Rechnungslegungsvorschriften der International Accounting Standards Board (IASB), wie sie in der EU anzuwenden sind.
<b>Investitionen</b>	Unter Investitionen versteht die Gesellschaft Anschaffungskosten für den Erwerb von Immobilien. Hierunter fallen nicht Anschaffungsnebenkosten oder Renovierungskosten.
<b>ISIN</b>	International Securities Identification Number. Mit dieser Nummer lassen sich Wertpapiere identifizieren.
<b>JKT</b>	JKT Immobilien GmbH, Cicerostraße 21, 10709 Berlin. Die

	JKT ist Verfasserin des Marktwertgutachtens.
<b>KStG</b>	Körperschaftssteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Kodex</b>	Deutscher Corporate Governance Kodex.
<b>Leerstand</b>	Nicht vermietete, aber vermietbare Flächen.
<b>Light Industrial</b>	„Light Industrial“ versteht die Gesellschaft als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes, die neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion umfasst. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich nach Auffassung der Gesellschaft daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.
<b>Marktwert</b>	Marktwerte aus dem Marktwertgutachten der JKT.
<b>Net Asset Value</b>	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.
<b>Objektgesellschaften</b>	Gesellschaften, zumeist Immobilienpersonengesellschaften, deren Zweck darin besteht eine oder mehrere Immobilien zu halten.
<b>ODDO BHF</b>	Mit ODDO BHF wird in diesem Prospekt die ODDO BHF Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, bezeichnet.
<b>ODDO SEYDLER</b>	Mit ODDO SEYDLER wird in diesem Prospekt die ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main, bezeichnet.
<b>Property Management</b>	Gebäudemanagement.
<b>REIT</b>	Real Estate Investment Trust.
<b>REIT-AG</b>	s. REIT-Aktiengesellschaft.
<b>REIT-Aktiengesellschaft</b>	Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft.
<b>REITG</b>	Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen der Bundesrepublik Deutschland.

<b>UmwG</b>	Umwandlungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>Wirtschaftsjahr</b>	Steuerliches Wirtschaftsjahr der Gesellschaft
<b>WKN</b>	Wertpapierkennnummer.
<b>WpHG</b>	Wertpapierhandelsgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>WpPG</b>	Wertpapierprospektgesetz der Bundesrepublik Deutschland.
<b>WpÜG</b>	Wertpapiererwerbs- und -übernahmegesetz der Bundesrepublik Deutschland.

## **20. MARKTWERTGUTACHTEN**

## **Marktwertgutachten**

An:

Jägersteig Beteiligungs GmbH  
Försterweg 2  
14482 Potsdam  
Germany

Leipzig, 15. September 2017

### **Bewertungsgutachten für das Portfolio der Jägersteig Beteiligungs GmbH in Deutschland (9 Objekte)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

#### **1. Einleitung**

Gemäß Ihrem Auftrag (i. F. der „Auftrag“) in Bezug auf ein Portfolio von 6 Immobilien, die im direkten oder indirekten Eigentum der Jägersteig Beteiligungs GmbH (i. F. die „Gesellschaft“) stehen, sowie 3 weitere Immobilien, über die die Gesellschaft als Käuferin bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, hinsichtlich derer ein Eigentumsübergang auf die Gesellschaft bislang aber noch nicht erfolgt ist, (i. F. das „Portfolio“) 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“) per 30. September 2017 für 9 Immobilien 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 Bewerter 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 Immobilien 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

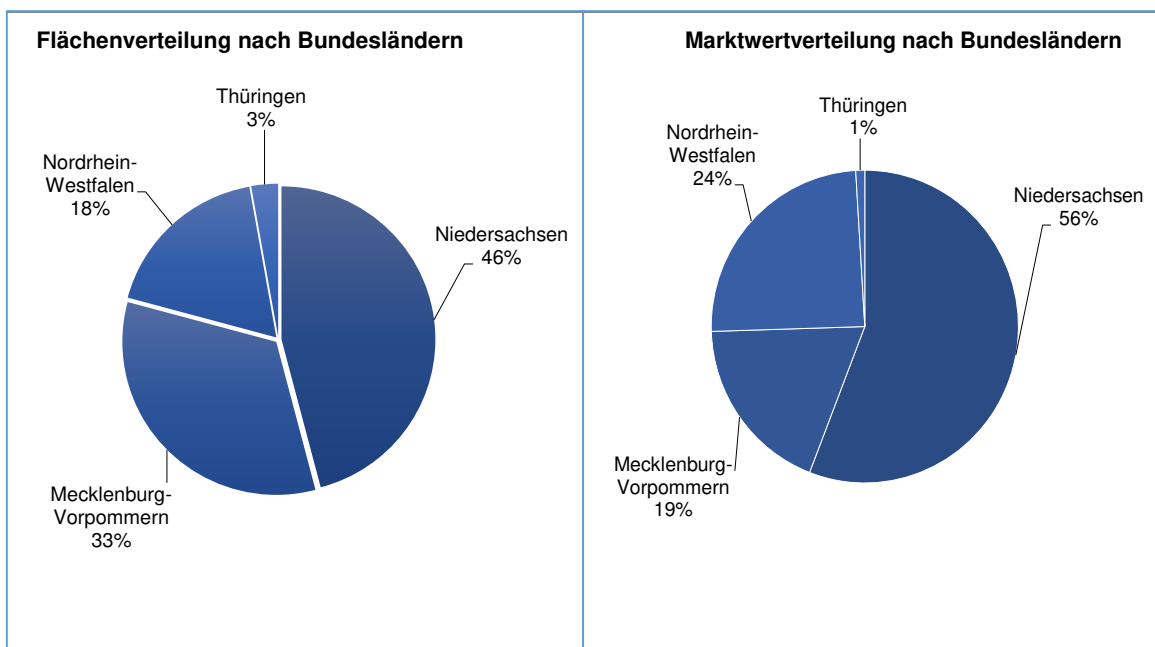
Nach den uns vorliegenden Informationen werden die Bewertungsgutachten (i. F. „Bewertungsgutachten“) für die Bilanzierung nach IFRS benötigt.

#### 5. Analyse des Portfolios

##### 5.1 Objektkategorien

Das Portfolio umfasst am Bewertungsstichtag 9 ausschließlich zu Gewerbebezwecken (Industrie- und Lagerflächen) genutzte Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von rd. 314.399 m<sup>2</sup>.

##### 5.2. Flächenverteilung und Marktwertverteilung nach Bundesländern



eigene Darstellung

## **6. Besichtigung der Immobilien**

Alle 9 Objekte wurden zwischen dem 15. Mai 2017 und dem 24. August 2017 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 Verkäufer 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 früheren 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 Sachverständigen 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 oder Auflassungsvormerkungen**

Wir haben die Annahme getroffen, dass für alle Immobilien marktgängige Eigentumsrechte im Sinne eines Volleigentums-, Teileigentums- oder Erbbaurechtstitel oder Auflassungsvormerkungen 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. Außerdem haben wir für Zwecke der Bewertung angenommen, dass die Immobilien frei von bestehenden Hypotheken oder sonstigen Belastungen sind.

## **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 Gebäude 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) akzeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinsten Form Garantien bezüglich des

Zustands der Bauwerke, der Gründung und des Fundaments, des Bodens oder der Versorgungsanlagen 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:

- Rostock, Handelsstraße 3
- Schortens, Olympiastraße 1
- Bad Salzdetfurth, Teccenter 1

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 Eindrucks während der Besichtigungen, des jeweils hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke sowie der Nutzungsart, werden diese Sachverhalte im Bestand als nicht wertrelevant eingeschätzt.

Das Objekt in Stralsund, Platz des Friedens 17-23 und 31-47 ist ebenfalls ein registrierter Altstandort. Unter Berücksichtigung der Marktwertableitung aus dem Liquidationswertverfahren wurde ein Abschlag auf den Bodenwert i.H.v. 30% des Bodenwertes, mithin rd. 457 TEUR vorgenommen.

Für das Objekt in Güstrow, Glasewitzer Chaussee 31 lag keine Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Aufgrund bekannter bisheriger Objektnutzungen (u.a. Metallverarbeitung) besteht ein latentes Altlastenrisiko, das im Ansatz der Bewertungsparameter hinreichend gewürdigt wurde. Ein separater Abschlag wurde nicht vorgenommen.

## **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 Nebenkostenrückstände 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 9 Immobilien zum Bewertungsstichtag 30.09.2017 unseres Erachtens:

**EUR 84.322.000**

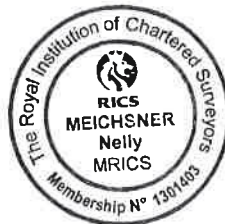
(in Worten: vierundachtzig Millionen dreihundertzweiundzwanzigtausend EURO)

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. Die Objekte werden für Zwecke der Bewertung als frei von bestehenden Hypotheken oder sonstigen Belastungen angesehen. 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



Nelly Meichsner MRICS, CIS HypZert (F)  
Geschäftsführerin der JKT Immobilien GmbH



Anlage:

- Einzelobjektaufstellung

Anlage: Einzelobjektaufstellung

#	PLZ	Stadt	Straße, Hnr.	Hauptnutzung	Eigentumstitel	Bundesland	Lage	Objekt	Mietfläche	Hauptmieter	Vermietungs-stand	Vertragsmiete	Marktmiete	Marktwert 2017
1	07745	Jena	Göschwitzer Straße 20 u.a.	Produktion	Volleigentum	Thüringen	Das Bewertungsobjekt liegt in einschätzungsgemäß guter Gewerbelage südlich des Stadtzentrums von Jena (rd. 108.000 Einwohner). Die infrastrukturelle Gesamtsituation ist als gut einzuschätzen. Die Umgebung ist überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte, wie z.B. diverse Produktionsgebäude, eine Tankstelle, Autohaus und Gartenmarkt geprägt. Nördlich des Objektes befindet sich das Einkaufszentrum Burgaupark.	Das Objekt wurde auskunftsgemäß im Jahr 1983 in massiver Bauweise mit Flachdächern errichtet. Der nicht unterkellerte Gebäudekomplex besteht aus einem Mittelbau mit einer 2-geschossigen Halle sowie beidseitig an den Stirnseiten angeordnete 4- bzw. 5-geschossige Kopfbauten. Der südliche Kopfbau beinhaltet Büroflächen, der nördliche Kopfbau besteht sowohl aus Produktions- als auch aus Büroflächen. In dem Bewertungskomplex stehen insgesamt 17 Mieteinheiten mit einer Mietfläche von insgesamt rd. 8.839 m <sup>2</sup> zur Verfügung. Der Leerstand beträgt rd. 87% der Gesamtmietfläche. Das Gesamtobjekt besitzt konzeptionelle Schwächen durch verwinkelte Grundrisse. Der Objektzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung ist insgesamt als sehr schlecht zu bezeichnen. Aufgrund des anhaltenden Leerstandes des überwiegenden Teils der Flächen sind vermehrt Vandalismusschäden und ein Instandhaltungstau zu verzeichnen. Die Ausstattung des Gebäudes weist insgesamt einen einfachen Standard auf.	8.839 m <sup>2</sup>	Laserfactory Jena GbR	13%	40.356 € p.a.	Liquidation	800.000 €
2	17033	Neubrandenburg	Augustastraße 30	Lager/Logistik	Volleigentum	Mecklenburg-Vorpommern	Das Bewertungsobjekt liegt in durchschnittlicher Gewerbelage südlich des Stadtzentrums von Neubrandenburg (rd. 63.600 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Der Standort befindet sich im etablierten Gewerbegebiet "Am Stargarder Bruch" direkt am Tollensesee. Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt.	Das zu bewertende Grundstück ist mit insgesamt 11 überwiegend als Lagerhallen genutzten und nicht unterkellerten Gebäuden (Baujahre 1954 - 1988, Teilsanierungen bzw. sukzessive Umbauten durchgeführt) bebaut. Das Gebäude weist einen durchschnittlichen bis guten und laufend instandgehaltenen Bau- und Unterhaltungszustand auf. An den Gebäuden und in den Mietflächen waren leichte Gebrauchsspuren und Farbabplatzungen festzustellen. Der Ausstattungsstandard ist einfach bis durchschnittlich. Die Bebauung umfasst demnach insgesamt rd. 35.888 m <sup>2</sup> Nutzfläche (ohne rd. 20.018 m <sup>2</sup> Freilagerfläche). Die ertragsgewichtete RLZ der Mietverträge (WAULT) aller Mieter beträgt rd. 6,8 Jahre. Es stehen insgesamt rd. 967 m <sup>2</sup> Mietfläche leer, davon rd. 482 m <sup>2</sup> Büro-, rd. 260 m <sup>2</sup> Lager bzw. rd. 225 m <sup>2</sup> Freilagerflächen.	55.907 m <sup>2</sup>	WEKA Holzbau	98%	655.649 € p.a.	673.247 € p.a.	5.050.000 €
3	18069	Rostock	Handelsstraße 3	Lager/Logistik	Volleigentum	Mecklenburg-Vorpommern	Das Bewertungsobjekt liegt in guter Gewerbelage nordwestlich des Stadtzentrums von Rostock (rd. 210.000 Einwohner). Die Verkehrsanbindung ist als gut einzustufen. Der Standort befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet nahe der Warnow und des Hafens von Rostock. Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt.	Das zu bewertende Grundstücksareal ist mit einer Logistikhalle sowie einem damit verbundenen Bürogebäude (jeweils Baujahr um 1976, Teilsanierungen und Umbauten erfolgt) bebaut. Das Objekt wurde in massiver Bauweise unter einem Flachdach errichtet und verfügt über insgesamt rd. 39.413 m <sup>2</sup> Mietfläche, verteilt auf rd. 35.398 m <sup>2</sup> Lagerfläche, rd. 3.399 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 556 m <sup>2</sup> Gastronomiefäche sowie über eigenermittelte rd. 60 m <sup>2</sup> vermietete Freilagerfläche. Das Gebäude weist einen insgesamt leicht unterdurchschnittlichen und überwiegend laufend instandgehaltenen Bau- und Unterhaltungszustand auf. Die Ausstattung ist insgesamt als einfach zu klassifizieren. Die ertragsgewichtete RLZ der Mietverträge (WAULT) aller Mieter beträgt rd. 2,4 Jahre.	39.413 m <sup>2</sup>	Nordex Energy GmbH	77%	838.244 € p.a.	1.091.180 € p.a.	9.500.000 €

Anlage: Einzelobjektaufstellung

#	PLZ	Stadt	Straße, Hnr.	Hauptnutzung	Eigentumstitel	Bundesland	Lage	Objekt	Mietfläche	Hauptmieter	Vermietungs-stand	Vertragsmiete	Marktmiete	Marktwert 2017
4	18273	Güstrow	Glasewitzer Chaussee 31	Produktion	Volleigentum	Mecklenburg-Vorpommern	Die Produktionsimmobilie mit Bürotrakt liegt in durchschnittlicher Gewerbelage mit durchschnittlicher Infrastruktur in der Stadt Güstrow im Landkreis Rostock (rd. 28.800 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung ist leicht überdurchschnittlich gegeben. Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Südlich schließen Bahnschienen an und nördlich der Glasewitzer Chaussee Waldflächen.	Das 1986 errichtete, teilsanierte und überwiegend laufend instandgehaltene, eingeschossige Objekt umfasst rd. 6.130 m <sup>2</sup> Mietfläche (darunter rd. 4.630 m <sup>2</sup> Produktions-, rd. 1.000 m <sup>2</sup> (Frei-)lager- und rd. 500 m <sup>2</sup> Büro- und Sozialflächen) und 10 Außenstellplätze. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich und der Ausstattungsstandard ist einfach.	6.130 m <sup>2</sup>	MKF GmbH & Co. KG	100%	89.743 € p.a.	89.743 € p.a.	620.000 €
5	18437	Stralsund	Platz des Friedens 17-23, 31-47	Lager/Logistik	Volleigentum	Mecklenburg-Vorpommern	Das Bewertungsobjekt sind mit Lager- und Werkstattgebäuden bebaut Grundstücke in durchschnittlicher Gewerbelage von Stralsund (rd. 58.000 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Betriebe sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Westlich schließen Wald- und Wiesenflächen an und östlich Wohnbebauungen.	Die in den 1932 - 1970er Jahren errichteten und tw. instandgehaltenen, überwiegend eingeschossigen Lager- und Werkstattgebäude umfassen rd. 3.235 m <sup>2</sup> NF, verteilt auf rd. 2.207 m <sup>2</sup> Lager- und Werkstattfläche (23 GE), rd. 72 m <sup>2</sup> Bürofläche (3 GE), rd. 956 m <sup>2</sup> Freilagerfläche (4 GE) sowie 16 Garagen. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist mäßig bis sehr schlecht und der Ausstattungsstandard einfach.	3.235 m <sup>2</sup>	kleinteilige Vermietungen	42%	36.740 € p.a.	Liquidation	552.000 €
6	26419	Schortens	Olympiastraße 1	Produktion	Volleigentum	Niedersachsen	Der Gewerbepark befindet sich in durchschnittlicher Gewerbelage mit guter Anbindung für den Individualverkehr in Schortens bei Wilhelmshaven im Landkreis Friesland (rd. 21.000 Einwohner). An das Bewertungsgrundstück schließt sich Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise, an. Im erweiterten Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.	Das seit 1946 kontinuierlich erweiterte Bewertungsobjekt wurde überwiegend laufend instandgehalten und sukzessive teilsaniert. Es besteht aus 18 Gebäuden und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 98.784 m <sup>2</sup> Nfl., davon rd. 42.502 m <sup>2</sup> Büro-, rd. 53.454 m <sup>2</sup> Lager-/Produktion- und rd. 1.578 m <sup>2</sup> Kantinenfläche. Zusätzlich sind rd. 1.250 m <sup>2</sup> vermietete Freifläche vorhanden. Der Bewertungsgegenstand verfügt zudem über 1.214 Stellplätze. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt durchschnittlich und der Ausstattungsstandard ist mittel.	98.784 m <sup>2</sup>	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), ansonsten kleinteilige Vermietung	56%	3.322.871 € p.a.	4.655.506 € p.a.	36.200.000 €
7	31162	Bad Salzdetfurth	Teccenter 1	Produktion	Volleigentum/ Erbbaurecht	Niedersachsen	Das Bewertungsobjekt ist in durchschnittlicher Gewerbelage im Gewerbegebiet "TecCenter" sowie an der gleichnamigen Straße in der Kleinstadt Bad Salzdetfurth (rd. 13.500 Einwohner) gelegen. Das Gewerbegebiet richtet sich mit seinem Flächenangebot insbesondere an Existenzgründer der Hightech-, Dienstleistungs- und Kommunikationsbranche mit Flächen für Produktion, Lager und Büro sowie einer Vielzahl an Außenstellplätzen. Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen.	Das Gesamtobjekt ist durch eine gewachsene Baustruktur gekennzeichnet. Die Baujahre reichen von 1956 bis 2004. Die Objekte wurden überwiegend in Stahlskelettbauweise mit Außenmauern aus massivem Mauerwerk oder Betonfertigteilen errichtet. Teile der Bausubstanz sind als ruiniös und abbruchreif zu beurteilen. Die in der Bewertung berücksichtigte Mietfläche beträgt insgesamt rd. 45.516 m <sup>2</sup> NF. Davon stehen aktuell rd. 10.900 m <sup>2</sup> NF leer, welche häufig als strukturell und häufig als konjunkturell leerstehend angesetzt wird. Der Objektzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung ist insgesamt (ohne Abbruchflächen) als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Objekt wurde augenscheinlich laufend instand gehalten. Die Ausstattung ist als durchschnittlich und nutzerspezifisch zu bezeichnen.	45.516 m <sup>2</sup>	Fuba Automotive Electronics GmbH	76%	1.475.300 € p.a.	1.638.822 € p.a.	10.900.000 €

Anlage: Einzelobjektaufstellung

#	PLZ	Stadt	Straße, Hnr.	Hauptnutzung	Eigentumstitel	Bundesland	Lage	Objekt	Mietfläche	Hauptmieter	Vermietungs-stand	Vertragsmiete	Marktmiete	Marktwert 2017
8	32584	Löhne	Dieselstraße 7, 9	Lager/Logistik	Volleigentum/ Erbbaurecht	Nordrhein- Westfalen	Das Bewertungsobjekt liegt in guter Gewerbelage in der Nähe zu etablierten Logistikstandorten im westlichen Teil der Stadt Löhne (rd. 41.700 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr ist jeweils durchschnittlich. Das Gewerbegebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist geprägt von großflächigen Produktions-, Distributions- und Lagerhallen. Der Standort erscheint für die bestehende Nutzung durch Logistik- und Lagerbetriebe gut geeignet.	Die vorhandene Bebauung bilden zwei nicht unterkellerte, eingeschossige Distributionshallen. Diese werden durch jeweils angegliederte Büro- und Sozialflächen ergänzt. Die Logistikhallen weisen eine Mietfläche i.H.v. rd. 47.518 m² NF auf und wurden in elementierter Bauweise in den Jahren 1971 bzw. 1974 errichtet. Die Erschließung erfolgt in beiden Hallen über eine für die Nutzung ausreichende Anzahl an Rampen. Insgesamt weisen die Logistikobjekte eine funktionale, zweckmäßige Konzeption auf. Die Objekte weisen einen zeitgemäßen, einfachen Ausstattungsstandard auf. Der Objektzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung ist insgesamt ebenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen. Die ertragsgewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rd. 4,3 Jahre.	47.518 m²	Otto GmbH & Co. KG	100%	1.949.496 € p.a.	1.949.496 € p.a.	17.000.000 €
9	53332	Bornheim	Ottostraße 91	Lager/Logistik	Volleigentum	Nordrhein- Westfalen	Das Bewertungsobjekt liegt in insgesamt durchschnittlicher Gewerbelage mit ebenfalls durchschnittlicher Infrastruktur in der Stadt Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis, rd. 47.600 Einwohner). Die verkehrliche Anbindung sowie die sonstige Infrastruktur sind als durchschnittlich zu beurteilen. Der Standort befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet. Die nähere Umgebung ist durch gewerbliche Produktionsbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen und eine Kläranlage geprägt.	Das um 2001 errichtete und augenscheinlich laufend instandgehaltene ein- bis dreigeschossige Objekt umfasst eine Mietfläche von rd. 9.057 m² NF, verteilt auf rd. 7.305 m² Lager- sowie rd. 1.752 m² Büro- und Schulungsfläche. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut und der Ausstattungsstandard ist insgesamt durchschnittlich.	9.057 m²	Dachser	95%	301.748 € p.a.	388.347 € p.a.	3.700.000 €





## 21. FINANZINFORMATIONEN

### Inhaltsverzeichnis

<b>EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F-2</b>
Gesamtergebnisrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 .....	F-3
Bilanz zum 30. September 2017 .....	F-4
Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2017 .....	F-6
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 .....	F-8
Anhang.....	F-10
Lagebericht.....	F-38
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-50
<b>EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2016 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F-51</b>
Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 .....	F-52
Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	F-53
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 .....	F-55
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 .....	F-57
Anhang.....	F-59
Lagebericht.....	F-86
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-98
<b>EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2015 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F-99</b>
Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 .....	F-100
Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	F-101
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 .....	F-103
Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 .....	F-105
Anhang.....	F-107
Lagebericht.....	F-135
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-146
<b>EINZELABSCHLUSS (HGB) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEDE RUMPFGESCHÄFTSJAHR .....</b>	<b>F-147</b>
Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 .....	F-148
Bilanz zum 30. September 2017 .....	F-149
Anlagenspiegel zum 30. September 2017.....	F-151
Anhang.....	F-152
Bestätigungsvermerk .....	F-155

**EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH  
FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEnde RUMPFGESCHÄFTSJAHR**

## Gesamtergebnisrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017

Angaben in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b> .....		<b>2.305,9</b>	<b>798,1</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung .....	(4.1)	2.305,9	798,1
Aufwendungen aus Vermietung.....	(4.1)	-677,7	-235,1
<b>Mietergebnis</b> .....		<b>1.628,1</b>	<b>563,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge .....	(4.2)	7.256,2	45,6
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften .....	(4.3)	2.416,3	505,1
Rohergebnis .....		11.300,7	1.113,8
Personalaufwand.....		0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen .....		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen .....	(4.4)	-16,5	-25,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(4.5)	-450,1	-45,2
<b>EBIT</b> .....		<b>10.834,1</b>	<b>1.043,1</b>
Beteiligungsergebnis.....		0,0	0,0
Zinsertrag.....	(4.6)	501,0	0,0
Zinsaufwand .....	(4.6)	-575,8	-1.218,7
<b>EBT</b> .....		<b>10.759,3</b>	<b>-175,6</b>
Ertragssteuern .....	(3.3)	-3.544,4	-68,5
Sonstige Steuern .....	(3.3)	0,0	-0,5
Jahresergebnis.....		7.214,9	-244,6
<b>Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung</b> .....		<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>
<b>Nicht zu reklassifizierende Posten</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zu reklassifizierende Posten</b>			
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 – Nettoveränderung des FV.....		512,2	3.761,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 – Umgliederung in die GuV .....		-7.232,1	-41,9
Steuereffekt.....		2.121,8	-1.174,3
<b>Zwischensumme</b> .....		<b>-4.598,1</b>	<b>2.544,8</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b> .....		<b>-4.598,1</b>	<b>2.544,8</b>
<b>Gesamtergebnis</b> .....		<b>2.616,8</b>	<b>2.300,2</b>

### Bilanz zum 30. September 2017

Angaben in TEUR	Anhang	30.09.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>53.158,6</b>	<b>19.752,9</b>
Renditeliegenschaften .....	(3.1)	35.593,7	6.893,0
Immaterielle Vermögenswerte .....		0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	(3.2)	0,0	11.138,4
Andere finanzielle Vermögenswerte .....		0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte.....	(3.5)	17.564,9	1.721,5
Aktive Latente Steuern .....		0,0	0,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>46.456,5</b>	<b>453,3</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	(3.4)	2,1	81,7
Ertagssteuererstattungsansprüche .....	(3.3)	132,6	132,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	(3.5)	46.298,4	214,6
Liquide Mittel .....	(3.6)	23,4	24,4
<b>SUMME AKTIVA</b> .....		<b>99.615,1</b>	<b>20.206,2</b>

Angaben in TEUR	Anhang	30.09.2017	31.12.2016
<b>PASSIVA</b>			
<b>Summe Eigenkapital</b> .....	<b>(3.7)</b>	<b>32.053,8</b>	<b>5.528,1</b>
Gezeichnetes Kapital .....	(3.7)	81,5	25,0
Kapitalrücklage.....	(3.7)	23.852,4	0,0
Andere Rücklagen.....	(3.7)	50,0	50,0
OCI (Other Comprehensive Income).....	(3.7)	0,0	4.598,1
Bilanzgewinn .....	(3.7)	8.069,9	855,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>64.276,3</b>	<b>4.710,8</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.8)	2.083,6	2.291,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	(3.9)	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen.....	(3.10)	60.011,9	0,0
Sonstige Rückstellungen.....	(3.11)	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.....	(3.12)	678,4	0,0
Passive Latente Steuern .....	(3.3)	1.499,4	2.416,7
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>3.285,0</b>	<b>9.967,3</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.8)	305,1	268,1
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	(3.9)	0,0	8.975,8
Sonstige Rückstellungen.....	(3.11)	382,2	28,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	(3.13)	0,0	281,0
Ertragssteuerschulden .....	(3.3)	2.340,0	390,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	(3.12)	257,7	23,8
<b>SUMME PASSIVA</b> .....		<b>99.615,1</b>	<b>20.206,2</b>

### Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2017

Angaben in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>Jahresergebnis</b>		<b>7.214,9</b>	<b>-244,6</b>
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge .....	(4.6)	74,7	1.218,7
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen .....		0,0	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen .....	(4.4)	16,5	25,5
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten.....		0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften.....	(4.3)	-2.416,3	-505,1
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen.....	(4.2)	-7.232,1	-35,7
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen .....	(3.11)	354,0	18,2
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern .....	(3.3)	2.340,0	-139,9
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern .....	(3.3)	1.204,4	208,4
- Gezahlte Ertragssteuern .....	(3.3)	-390,4	-31,6
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.5)	-268,4	-169,7
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.12, 3.13)	-48,0	221,6
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit .....</b>		<b>849,3</b>	<b>565,8</b>
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften .....	(3.1)	-41.447,7	-3.064,8
+ 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.....	(3.2)	0,0	79,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen..	(3.2)	-25,0	-443,8
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition.....	(3.5)	-45.258,5	0,0
+ Erhaltene Zinsen .....	(4.6)	0,0	0,0
+ Erhaltene Dividenden.....		0,0	0,0

Angaben in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....</b>		<b>-86.731,2</b>	<b>-3.429,3</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen .....	(3.7)	56,5	0,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen .....	(3.7)	16.324,2	0,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern).....		-2,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen.....	(3.10)	60.000,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmens- anleihen .....	(3.10)	-191,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten .....	(3.2)	11.675,6	3.246,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten .....		0,0	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten .....	(3.8, 3.9)	-1.624,8	-261,0
- Gezahlte Zinsen.....	(4.6)	-357,6	-99,8
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....</b>		<b>85.880,9</b>	<b>2.885,2</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel .....		-1,0	21,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode .....	(3.6)	24,4	2,8
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode.....</b>	<b>(3.6)</b>	<b>23,4</b>	<b>24,4</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. September 2017**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Andere Rück- lagen</b>	<b>OCI</b>	<b>Bilanz- gewinn</b>	<b>Zwisch- ensum- me</b>	<b>Nicht be- herr- schende An- teile</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>Stand 01.01.2016</b> .....		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.053,3</b>	<b>1.149,6</b>	<b>3.227,9</b>	<b>0,0</b>	<b>3.227,9</b>
Periodenergebnis .....		0,0	0,0	0,0	0,0	-244,6	-244,6	0,0	-244,6
Sonstiges Ergebnis .....		0,0	0,0	0,0	2.544,8	0,0	2.544,8	0,0	2.544,8
<b>Gesamtergebnis</b> .....		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.544,8</b>	<b>-244,6</b>	<b>2.300,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2.300,2</b>
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.....	(3.7.2)	0,0	0,0	50,0	0,0	-50,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden / Ausschüttung .....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016</b> .....		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>50,0</b>	<b>4.598,1</b>	<b>855,0</b>	<b>5.528,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5.528,1</b>



Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rück- lagen	OCI	Bilanz- gewinn	Zwisch- ensum- me	Nicht be- herr- schende An- teile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2017</b> .....		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>50,0</b>	<b>4.598,1</b>	<b>855,0</b>	<b>5.528,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5.528,1</b>
Periodenergebnis .....		0,0	0,0	0,0	0,0	7.214,9	7.214,9	0,0	7.214,9
Sonstiges Ergebnis .....		0,0	0,0	0,0	4.598,1	0,0	-4.598,1	0,0	-4.598,1
<b>Gesamtergebnis</b> .....		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.598,1</b>	<b>7.214,9</b>	<b>2.616,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2.616,8</b>
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen.....	(3.7.1)	56,5	16.324,2	0,0	0,0	0,0	16.380,7	0,0	16.380,7
Sachkapitaleinlage.....	(3.7.1)	0,0	7.530,2	0,0	0,0	0,0	7.530,2	0,0	7.530,2
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kosten Eigenkapital- beschaffung (nach Ertragssteuern).....	(3.7)	0,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	0,0	-2,0
Dividenden/ Ausschüttung .....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 30.09.2017</b> .....		<b>81,5</b>	<b>23.852,4</b>	<b>50,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8.069,9</b>	<b>32.053,8</b>	<b>0,0</b>	<b>32.053,8</b>

## Anhang

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH (im Folgenden auch kurz „Jägersteig“ oder „Gesellschaft“ genannt; ab dem 18. Oktober 2017 firmierend als Deutsche Industrie Grundbesitz AG) ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Light-Industrial Immobilien in Deutschland mit Sitz in Rostock. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam. Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens durch Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen; genehmigungspflichtige Geschäfte sind ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Unternehmensgegenstand zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu errichten, zu erwerben, zu pachten oder sich an ihnen zu beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Jägersteig ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13909 eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16. August 2017 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2017 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss zum 31.12. auf, welcher im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis stellt die Obotritia Capital KGaA auf, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Der Einzelabschluss der Jägersteig zum 30. September 2017 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 Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang.

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. Weitere Angaben zur Risikosituation nach IFRS 7 sind im Abschnitt 6 des Anhangs 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 Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch die Geschäftsführung am 20. Oktober 2017 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 2017 nicht vorgenommen.

## 1.2. *Erstmals angewendete IFRS*

Im IFRS Einzelabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr waren keine neuen Rechnungslegungstandards bzw. Interpretationen erstmals anzuwenden.

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
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
IFRS 15.....	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 9.....	Finanzinstrumente	01.01.2018
Klarstellung zu IFRS 15 (2016).....	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 .....	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	to be determined
Änderungen zu IAS 7.....	Kapitalflussrechnungen: Angabeinitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12.....	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
IFRS 16.....	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 2.....	Ansatz und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	01.01.2018
IFRS 17.....	Versicherungsverträge	01.01.2021
IFRIC 22.....	Devisentermingeschäfte und Vorauszahlungen	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40.....	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018
IFRIC 23 .....	Unsicherheit über die Einkommenssteu-	01.01.2019

	erverpflichtungen	
Änderungen zu IFRS 4.....	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018
Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 .....		01.01.2017/ 01.01.2018
Änderungen zu IFRS 9.....	Vermögenswerte mit Vorfälligkeitsregelungen	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28.....	Langzeitbeteiligungen in assoziierte Unternehmen und Joint-Ventures	01.01.2019

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

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

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

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

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

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

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

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 30. Juli. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

#### *1.3.5. Immaterielle Vermögenswerte*

Einzelner erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

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

#### *1.3.6. Sachanlagen*

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

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

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

#### *1.3.8. Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte*

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

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

Die Jägersteig hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltenen 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 erstma-

lige 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 bestimmbareren 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, Wertpapiere oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Die in der Bilanz erfassten Wertpapiere wurden in der Position Andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen. Die Beteiligungen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. 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 Tochterunternehmen, 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 Jah-

ren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Im Geschäftsjahr 2017 wurden passive 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)*

Renditeigenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Jägersteig 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 Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben bei der Jägersteig. 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 zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses der Leasinggegenstand als Vermögenswert und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft in gleicher Höhe in der Bilanz angesetzt. Der Ansatz erfolgt in Höhe des beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes zu Beginn des Leasingverhältnisses oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur Reduzierung der Verbindlichkeit führt. Eventualmietzahlungen werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand erfasst.

#### **1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

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

##### *1.4.1. Ermessensentscheidungen*

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

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

##### *1.4.2. Schätzungen*

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 35.593,7 (Vorjahr: TEUR 6.893,0).
- 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 2,1 (Vorjahr: TEUR 81,7) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.

- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 385,2 (Vorjahr: TEUR 31,2).

## 2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt. In 2017 betragen die Umsätze TEUR 2.305,9 (Vorjahr: TEUR 798,1). Auf den größten Kunden entfielen in 2017 Umsatzerlöse von TEUR 606,7 (Vorjahr: TEUR 474,1).

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 wurden Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von TEUR 2.416,3 (Vorjahr: TEUR 505,1) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften in TEUR	Gewerbeimmobilien 2017	Gewerbeimmobilien 2016
<b>Stand per 01.01.....</b>	<b>6.893,0</b>	<b>4.900,0</b>
Immobilien Ankäufe .....	25.604,3	1.487,9
Aktivierung Leasingobjekt .....	680,1	0,0
Marktwertveränderung .....	2.416,3	505,1
<b>Stand per 30.09/31.12.....</b>	<b>35.593,7</b>	<b>6.893,0</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 33.621,7 (Vorjahr: TEUR 4.920,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Im Geschäftsjahr wurden zwei (Vorjahr: null) Erbbaurechte erworben. Die dazugehörigen Grundstücke sind mit Gewerbeimmobilien bebaut. Die Erbbaurechtsverträge sind als Finanzinvestition eingestuft und werden als Finance Lease bilanziert. In Höhe des aktivierten Betrages von TEUR 680,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) 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:

<b>Renditeliegenschaften in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Mieterlöse .....	2.305,9	798,1
Neubewertung der Renditeliegenschaften.....	2.416,3	505,1
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.) .....	-677,8	-235,1
<b>Gesamt .....</b>	<b>4.043,4</b>	<b>1.068,1</b>

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

Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde. Bei zwei Immobilien liegen nur eine eingeschränkte Vermiet- und Verwertbarkeit vor. Bei diesen Objekten bestehen überwiegend unbefristete Mietverträge, die unter Beachtung der gesetzlichen Frist kündbar sind. Für diese bestehenden Mietverhältnisse wird eine Mietvertragslaufzeit von 1 Jahr angenommen. Der Marktwert wird bei diesen Objekten als Liquidationswert ermittelt. Dabei wird die Jahresmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten zuzüglich des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Freilegungskosten des Gebäudebestandes mit dem objektbezogenen Kapitalisierungszinssatz diskontiert. Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow Verfahrens verwendet wurden:

	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Marktwert (in TEUR) .....	von 552,0 bis 17.000,0	von 553,0 bis 4.920,0
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat) .....	von 1,00 bis 4,83	von 0,55 bis 4,86
Leerstand (in %).....	von 0,0 bis 87	von 0,0 bis 81
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %) .....	1,0	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> p.a.) .....	von 2,50 bis 9,00	von 2,50 bis 4,00
Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag in %) .....	von 1,0 bis 1,5	von 1,0 bis 1,5
Diskontierungszinssatz (in %) .....	von 7,5 bis 9,5	von 4,0 bis 9,5
Kapitalisierungszinssatz (in %).....	von 11,5 bis 16,0	von 5,0 bis 16,0

Der Bewertung liegen Mieterlisten zum 30.09. des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 2.155,0 (Vorjahr: TEUR 335,0), bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 2.496,0 (Vorjahr: TEUR 376,0). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

### 3.2. Anteile an verbundenen Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden die Anteile an der Deutschen Konsum REIT AG vollständig veräußert (Vorjahresbuchwert: TEUR 11.138,4).

### 3.3. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern in TEUR	30.09.2017		31.12.2016		Veränderungen
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag) .....	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Renditeliegenschaften .....	0,0	1.435,9	0,0	291,5	-1.144,4
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	0,0	0,0	0,0	2.121,8	2.121,8
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	0,0	2,9	0,0	3,4	0,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen .....	0,0	60,6	0,0	0,0	-60,6
<b>Summe .....</b>	<b>0,0</b>	<b>1.499,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2.416,7</b>	<b>917,3</b>
<b>Saldierung .....</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ausgewiesene latente Steuern lt. Bilanz .....</b>	<b>0,0</b>	<b>1.499,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2.416,7</b>	<b>917,3</b>

Veränderung 2017:	917,3
Davon erfolgsneutral	2.121,8
Davon erfolgswirksam	-1.204,5

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

Ertragsteuern in TEUR	2017	2016
Tatsächliche Steuern .....	-2.340,0	139,9
Latente Steuern .....	-1.204,4	-208,4
<b>Gesamt .....</b>	<b>-3.544,4</b>	<b>-68,5</b>

In Höhe von TEUR -1.204,4 (Vorjahr: TEUR -208,4) resultiert ein latentes Steuerergebnis aus der Veränderung temporärer Differenzen. Es gibt analog dem Vorjahr keine latenten Steuern auf Verlustvorträge. Im Geschäftsjahr wurden latente Steuern in Höhe von TEUR 2.121,8 (Vorjahr TEUR -1.174,3) erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern).....	10.759,3	-176,1
Erwartetes Steuerergebnis (31,575%).....	3.397,2	0,0
Überleitung durch Steuereffekte auf: .....		
Bewertung der Renditeliegenschaften.....	-762,9	0,0
Steuerfreie Sachverhalte .....	-166,7	0,0
Aus der Abzinsung Verbindlichkeiten .....	-60,1	0,0
Steuererstattung frühere Jahre.....	0,0	139,9
übrige (gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) .....	-67,5	0,0
<b>Tatsächliches Steuerergebnis .....</b>	<b>2.340,0</b>	<b>139,9</b>

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Körperschaftsteuer .....	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag .....	0,825%	0,825%
Gewerbsteuer .....	15,750%	15,750%
<b>Gesamt .....</b>	<b>31,575%</b>	<b>31,575%</b>

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 21,7% (Vorjahr: 0,0%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) und zur Gewerbsteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) einbezogen.

### 3.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Forderungen aus Vermietung.....	44,1	107,2
Einzelwertberichtigung auf Forderungen.....	-42,0	-25,5
<b>Gesamt .....</b>	<b>2,1</b>	<b>81,7</b>

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

<b>Einzelwertberichtigung in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand per 01.01. ....	25,5	0,0
Verbrauch.....	-	-
Auflösung.....	-	-
Zugänge.....	16,5	25,5
<b>Stand per 30.09./31.12. ....</b>	<b>42,0</b>	<b>25,5</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR -16,5 ergebniswirksam zugeführt (Vorjahr TEUR 25,5). 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.

### **3.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 17.564,9 (Vorjahr TEUR 1.721,5) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Forderungen gegen Gesellschafter. ....	45.752,3	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	339,8	0,0
Treuhandkonten.....	48,7	6,7
Umsatzsteuerforderungen.....	57,9	100,1
Mietkautionskonten.....	32,9	15,2
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen..	15,4	92,6
Übrige .....	51,4	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>46.298,4</b>	<b>214,6</b>

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen die Darlehensforderungen inklusive Zinsen gegenüber der Obotritia Capital KGaA. Das Darlehen hat eine Grundlaufzeit bis 31. Dezember 2027, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur für ausstehende Beträge Zinsen an. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Auslagen im Rahmen der Übernahme der Immobilie Bad Salzdetfuth.

### **3.6. 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.

### **3.7. Eigenkapital**

#### **3.7.1. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage**

Das voll eingezahlte Stammkapital der Jägersteig beträgt zum 30. September 2017 TEUR 81,5 (Vorjahr TEUR 25,0) und ist eingeteilt in 81.522 Anteile je 1,00 EUR.

Auf Basis des Gesellschafterbeschlusses vom 13. März 2017 wurde das Stammkapital von Euro 25.000 um Euro 15.761 auf Euro 40.761 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen Anteile mit einem jeweiligen Betrag am Stammkapital von Euro 1,00 beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 24. Mai 2017 in das Handelsregister eingetragen. Der die Einzahlung auf das Stammkapital übersteigende Anteil in Höhe von TEUR 16.324,2 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Am 16. August 2017 wurde beschlossen das Stammkapital von Euro 40.761 um Euro 40.761 auf Euro 81.522 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von neuen Anteile mit einem jeweiligen Betrag am Stammkapital von EUR 1,00 zu erhöhen. Alle Gesellschafter beteiligten sich an der Kapitalerhöhung in dem Umfang wie sie bisher beteiligt waren. Die Bareinlage entsprach dem Nominalwert. Des Weiteren wurde 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 2017 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Zugleich wurde der Sitz der Gesellschaft von Potsdam nach Rostock verlegt. Die Änderung des Geschäftsjahres mit der entsprechenden Satzungsänderung und der Kapitalerhöhung ist am 23. August 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden.

Die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA hat im Rumpfgeschäftsjahr 2017 ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 7.530,2 durch Verzicht in die Kapitalrücklage eingelegt.

### *3.7.2. Andere Rücklagen*

Die Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 50,0 haben sich nicht verändert.

### *3.7.3. OCI (Other Comprehensive Income)*

Die Position reduzierte sich im Geschäftsjahr auf EUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 4.598,1) aufgrund des Verkaufs der Deutschen Konsum REIT-AG Aktien.

### *3.7.4. Bilanzgewinn*

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Das aktuelle Jahresergebnis soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## **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. Der Tilgungssatz beträgt 8,37 % 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**



Es bestehen ein Gesellschafterdarlehen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 8.975,8).

### 3.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen in TEUR	30.09.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 60.000	60.011,9	0,0	0,0	0,0

Am 30. August 2017 hat die Gesellschaft eine Anleihe mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 60.000,0. Die Schuldverschreibung wird mit 4,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2022. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 30. August.

### 3.11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 31.12. 2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 30.09. 2017
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	27,6	20,0	0,0	80,0	87,6
Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Ausstehende Rechnungen	0,6	0,4	0,0	294,4	294,6
<b>Gesamt</b>	<b>31,2</b>	<b>20,4</b>	<b>0,0</b>	<b>374,4</b>	<b>385,2</b>

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	30.09.2017	31.12.2016
Periodenfremder Zahlungseingang .....	197,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.....	25,9	8,4
Mietkaution	32,9	15,2

Übrige .....	1,0	0,2
<b>Gesamt .....</b>	<b>257,7</b>	<b>23,8</b>

### 3.13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 281,0) und beinhalten im Wesentlichen Provisionen.

## 4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres zum 30. September 2017 und des wesentlich höheren Geschäftsumfanges 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	2017	2016
Instandhaltungsaufwendungen .....	283,5	156,1
Nicht-umlagefähige Nebenkosten .....	394,2	78,9
<b>Gesamt .....</b>	<b>677,7</b>	<b>235,0</b>

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen.

### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 7.256,2 (im Vorjahr TEUR 45,6). Davon entfallen TEUR 7.232,1 auf den Verkauf der Aktien der Deutsche Konsum REIT-AG und TEUR 24,1 aus Versicherungsentschädigungen.

### 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	2017	2016
Wertminderungen auf Mietforderungen.....	16,5	25,5
Wertminderung auf Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>16,5</b>	<b>25,5</b>

#### 4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten .....	449,8	44,3
Übrige .....	0,3	0,9
<b>Gesamt .....</b>	<b>450,1</b>	<b>45,2</b>

#### 4.6. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

<b>Zinsergebnis in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Übrige finanzielle Vermögenswerte</b>		
Übrige Zinserträge .....	0,0	0,0
Nicht-zahlungswirksame Erträge .....	501,0	0,0
<b>Zinserträge .....</b>	<b>501,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Zinsen für Gesellschafterdarlehen .....	-228,4	-1.116,5
Übrige Zinsaufwendungen .....	-87,9	-102,2
Erbbauzinsen .....	-41,3	0,0
Nicht-zahlungswirksame Aufwendungen .....	-218,2	0,0
<b>Zinsaufwendungen .....</b>	<b>-575,8</b>	<b>-1.218,7</b>
<b>Gesamt .....</b>	<b>-74,8</b>	<b>-1.218,7</b>

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 501,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 575,8 (Vorjahr: TEUR 1.218,7).

#### 4.7. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im Berichtszeitraum TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,5). Die auf die Renditeliegenschaften entfallende Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

### 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 den 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	30.09.2017	31.12.2016
Eigenkapital.....	32.053,8	5.528,1
Bilanzsumme.....	99.615,1	20.206,2
Eigenkapitalquote in % .....	32,2	27,4

### 6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	30.09.2017	31.12.2016
Renditeliegenschaften.....	Stufe 3	35.595,7	6.893,0
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	Stufe 1	0,0	11.138,4
<b>Summe Aktiva</b>		<b>35.595,7</b>	<b>18.031,4</b>

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“. Die Bewertung von derivativen 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. Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die in den Anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Wertpapiere wurden zu dem am Bilanzstichtag aktuellen Börsenkurs bewertet.

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

30.09.2017	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungshierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	LaR	2,1	2,1	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	LaR	46.225,1	46.225,1	Stufe 2
Liquide Mittel.....	LaR	23,4	23,4	Stufe 2
<b>Summe Aktiva.....</b>		<b>46.250,6</b>	<b>46.250,6</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten.....	AmC	2.359,0	2.336,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern.....	AmC	0,0	0,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Anleihen.....	AmC	60.011,9	60.011,9	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Leasing.....	AmC	679,4	679,4	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	AmC	197,9	197,9	Stufe 2
<b>Summe Passiva.....</b>		<b>63.248,2</b>	<b>63.225,3</b>	
<b>31.12.2016</b>	<b>IAS 39 Kategorie</b>	<b>Buchwert in TEUR</b>	<b>Fair Value in TEUR</b>	<b>Bewertungshierarchie</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	LaR	81,7	81,7	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	LaR	99,3	99,3	Stufe 2
Liquide Mittel.....	LaR	24,4	24,4	Stufe 2

<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>205,4</b>	<b>205,4</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten .....	AmC	2.559,2	2.543,3	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern.....	AmC	8.975,8	8.975,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen...	AmC	281,0	281,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	AmC	0,2	0,2	Stufe 2
<b>Summe Passiva .....</b>		<b>11.816,2</b>	<b>11.739,5</b>	

Beteiligungen, für die der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht, mit Ausnahme der darin enthaltenen Wertpapiere, 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. Für Wertpapiere wurde der zum Stichtag aktuelle Börsenkurs zugrunde gelegt.

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 Marktzins.

#### 6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

30.09.2017	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertbe- richtigun- gen in TEUR	Bewer- tungs- ergebnisse OCI in TEUR	Sonsti- ge in TEUR
Anteile an verbundenen Unterneh- men .....	Afs - FV	0,0	0,0	512,2	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs - FV	0,0	0,0	0,0	0,0
Darlehen und Forderungen.....	LaR	501,0	-16,5	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	AmC	-575,8	0,0	0,0	0,0

31.12.2016	IAS 39 Katego- rie	Zinsen in TEUR	Wertbe- richtigun- gen in TEUR	Bewer- tungs- ergebnisse OCI in TEUR	Sonsti- ge in TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	Afs - FV	0,0	0,0	4.967,3	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs - FV	0,0	0,0	-1.206,3	0,0
Darlehen und Forderungen.....	LaR	0,0	-25,5	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	AmC	-1.218,7	0,0	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 abgeschlossen. 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 99,5 niedriger (TEUR 98,9 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, 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.

<b>Restlaufzeit zum 30.09.2017 in TEUR</b>	<b>Fällig- keit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	305,1	1.206,4	877,2	2.388,7
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern.....	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Anleihen .....	11,9	60.000,0	0,0	60.011,9
Verbindlichkeiten aus Leasing .....	1,0	63,1	615,3	679,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	257,7	0,0	0,0	257,7

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Fällig- keit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	268,1	1.174,3	1.116,8	2.559,2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern.....	8.975,8	0,0	0,0	8.975,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	281,0	0,0	0,0	281,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	23,8	0,0	0,0	23,8

Daneben bestehen geschätzte zukünftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 2.476,3 (Vorjahr: TEUR 85,6), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 9.801,9 (Vorjahr: TEUR 242,9) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 49,8 (Vorjahr: TEUR 68,2).



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.

<b>Restlaufzeit zum 30.09.2017 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	2,1	0,0	0,0	2,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	46.298,4	0,0	0,0	46.298,4
Liquide Mittel.....	23,4	0,0	0,0	23,4

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	81,7	0,0	0,0	81,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	99,3	0,0	0,0	99,3
Liquide Mittel.....	24,4	0,0	0,0	24,4

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 20.000,0 (Vorjahr: TEUR 12.848,6). 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 30. September 2017 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 die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Mieten Geschäftsräume.....	0,0	0,0
Verwalterverträge.....	267,1	46,4
Management- und Beratungsverträge.....	590,8	95,6
<b>Gesamt.....</b>	<b>857,9</b>	<b>142,0</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 257,0 (Vorjahr: TEUR 60,3) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 600,9 (Vorjahr: TEUR 81,7) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

### 7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

### 7.3. Leasingverhältnisse

#### 7.3.1. Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasinggeber

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 16.713,6 (Vorjahr: TEUR 7.639,4). Hiervon sind TEUR 4.218,5 (Vorjahr: TEUR 1.027,2) innerhalb eines Jahres, TEUR 7.076,6 (Vorjahr: TEUR 2.809,7) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 5.418,5 (Vorjahr: TEUR 3.802,4) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu dreizehn 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 679,4 (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	30.09.2017	31.12.2016
<b>Künftige Mindestleasingzahlungen</b>		
bis 1 Jahr.....	59,4	0,0
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre.....	237,6	0,0
mehr als 5 Jahre.....	2.564,3	0,0
<b>Insgesamt.....</b>	<b>2.861,3</b>	<b>0,0</b>

**Zinszahlungen**

bis 1 Jahr .....	58,4	0,0
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre .....	174,6	0,0
mehr als 5 Jahre.....	1.948,9	0,0
<b>Insgesamt .....</b>	<b>2.181,9</b>	<b>0,0</b>

**Barwert der Mindestleasingzahlungen**

bis 1 Jahr .....	1,0	0,0
mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre .....	63,1	0,0
mehr als 5 Jahre.....	615,3	0,0
<b>Insgesamt .....</b>	<b>679,4</b>	<b>0,0</b>

**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:

<b>in TEUR</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände</b>		
Mutterunternehmen .....	45.752,3	-
Sonstige nahestehende Unternehmen .....	339,8	-
<b>Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern</b>		
Mutterunternehmen .....	0,0	8.975,8
Weitere Gesellschafter .....	-	-
Sonstige nahestehende Unternehmen .....	-	-
Sonstige nahestehende Personen.....	-	-

Seit Gründung im Jahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH). Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstat-

tung und Verwaltungspersonal werden von der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH) im Geschäftsjahr keine Beträge in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 17.11.2014 und dem 1. Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 29. Januar 2015 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA (früher EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2024 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Mit Datum vom 31. März 2016 wurde der 2. Nachtrag über die Erhöhung des Darlehensrahmens auf 20 Mio. Euro vereinbart. Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 2. März 2017 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Mit Datum vom 28. August 2017 wurde der 1. Nachtrag über die Erhöhung des Darlehensrahmens auf 61 Mio. Euro vereinbart. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das Geschäftsjahr 01.01.—30.09.2017 wurden Zinserträge von TEUR 501,0 und Zinsaufwendungen von TEUR 235,5 erzielt.

Die zum 30.09.2017 ausgewiesenen Forderungen gegen sonstige nahestehende Unternehmen von betreffen mit TEUR 25,0 eine Forderung zum Stichtag gegenüber der Obotritia Alpha Invest GmbH aus der Anteilsübertragung der TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie mit TEUR 314,8 verauslagte Zahlungen für die TecCenter Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG

Am 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der Objekte ab. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomietenerträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 79,9 (Vorjahr: TEUR 17,5) 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 19. November 2015 schloss die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 betragen die Aufwendungen TEUR 132,0 (Vorjahr: TEUR 12,3). 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 Geschäftsführung 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 der Geschäftsführung haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

### **7.5. Mitarbeiter/Personalstand**

Bei der Gesellschaft waren zum 30. September 2017 (wie im Vorjahr) keine Mitarbeiter angestellt.

#### **7.6. Aufsichtsrat**

Die Gesellschaft hatte im Rumpfgeschäftsjahr 2017 keinen Aufsichtsrat.

#### **7.7. Geschäftsführer**

Der Geschäftsführer und seine Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im Geschäftsjahr 2017 stellen sich wie folgt dar:

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

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Rumpfgeschäftsjahr 2017 auf TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

#### **7.8. Honorar des Abschlussprüfers**

Für das Geschäftsjahr wurde eine Rückstellung für das Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 50,0 (Vorjahr 10,0) gebildet.

#### **7.9. Nachtragsbericht**

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 30.09.2017 zu berücksichtigen sind:

- Am 18. Oktober 2017 wurde die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beim Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 13964 eingetragen. Das Grundkapital beträgt 81.522 Euro. Als Vorstand wurde Rolf Elgeti bestellt. Die Gesellschaft firmiert unter Deutsche Industrie Grundbesitz AG.
- die Gesellschaft hat die Unternehmensanleihe um 8 Mio. Euro erhöht

Rostock, den 20. Oktober 2017  
Rolf Elgeti

## Lagebericht

### 1. Grundlagen

#### 1.1 Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH (ab dem 18. Oktober 2017 firmierend als Deutsche Industrie Grundbesitz AG) ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Light-Industrial Immobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem in zentralen und möglichst überdurchschnittlichen Light Industrial- und Logistiklagen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von der Gesellschaft liegt darin 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 ist im Immobilienmarkt im Marktsegment der sog. Light-Industrial-Immobilien tätig. „Light Industrial“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

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 gute Mikrolagen auch außerhalb typischer Light-Industrial Standorten zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Top-Standorten München, Köln und Hamburg. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber den zuvor genannten Standorten, was zu langfristig höhere Renditen bei zunehmend reduziertem Risiko 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. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Auffassung über ein erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios und ist nach eigener Auffassung gut vernetzt mit Maklern und Banken, die sowohl ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential als auch notleidende Vermögenswerte vor allem im Sekundärmarkt verkaufen. Dies gilt auch im Hinblick auf den Kontakt zu anderen Investoren, der einen guten Zugang zu potentiellen Verkaufsvorgängen erlaubt.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis der relevanten Immobilienmärkte, 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 Gesellschaft erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient der FFO als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündi-

gungen, 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. Der FFO ergibt sich aus dem Jahresergebnis korrigiert um Ertragsteuern, Abschreibung, Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, dem Verkaufsergebnis sowie sonstigen nicht zu berücksichtigenden Kosten und Erträge.

### **1.3 Forschung und Entwicklung**

Aufgrund ihrer Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt sein solides und stetiges Wirtschaftswachstum fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Durchschnitt des Halbjahres 2017 um 1,2% höher als im Vorjahr. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Der EZB-Rat entschied sich, im Berichtszeitraum die Leitzinsen unverändert zu lassen. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt damit weiterhin bei 0,00%. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Jägersteig Beteiligungs GmbH, 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/2017/08/PD17\\_277\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_277_811.html), zuletzt geprüft am 17. Oktober 2017,*

*[http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichtsauftaezte/2017/2017\\_08\\_geldpolitik\\_und\\_bankgeschaef.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichtsauftaezte/2017/2017_08_geldpolitik_und_bankgeschaef.pdf?__blob=publicationFile), zuletzt geprüft am 17. Oktober 2017.*

### **2.2 Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt entwickelt sich, wie in den Vorjahren, weiter positiv. Grund dafür sind die zahlreichen Wachstumstreiber wie, die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen und die niedrigen Zinsen.

Gewerbeimmobilien bieten im Vergleich zum Anleihenmarkt relativ hohe Renditen. Das Renditeniveau für Staatsanleihen liegt unter 1%.

An den Top-Standorten werden die Büroimmobilien langsam knapp, mit Leerstandsquoten von unter 4% sind Büroflächen in Berlin, München, Hamburg etc. knappes Gut. Die Breite der Spitzenmieten bei Büroimmobilien reicht in den ersten 3 Quartalen 2017 von 21,50 EUR/qm in Köln bis zu 41,00 EUR/qm in Frankfurt.

Grundsätzlich lag die bundesweite jährlichen Mietensteigerungen seit 2013 bei über drei Prozent. 2016 haben die bundesweiten Angebotsmieten nochmals stärker zugelegt – um 4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es in den Jahren 2012 bis 2016 vor allem in den Ballungsregionen und Universitätsstädten. Der Anteil der Kreise mit steigenden Mieten erhöhte sich von 40 Prozent in 2009 auf circa 80 Prozent in 2016.

*(Quellen:*

*[https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Service/Bundeswertpapiere/Rendite/kurse\\_renditen\\_bundeswertpapiere\\_2016\\_12.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Service/Bundeswertpapiere/Rendite/kurse_renditen_bundeswertpapiere_2016_12.pdf?__blob=publicationFile), zuletzt geprüft am 17. August 2017,*

*[http://www.kreditwesen.de/sites/default/files/servicepage/2017/02/dg\\_hyp\\_immobilienmarkt\\_2016\\_17\\_11503](http://www.kreditwesen.de/sites/default/files/servicepage/2017/02/dg_hyp_immobilienmarkt_2016_17_11503)*

*.pdf, zuletzt geprüft am 17. August 2017, <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohnungs-und-immobilienmarkt/#c37131>, zuletzt geprüft am 17. August 2017)*

Für die Gesellschaft ist jedoch die stetig steigende Nachfrage am Investmentmarkt nach deutschen Light-Industrial-Immobilien ausschlaggebend. Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage auf Grund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der positiven Entwicklung des Welthandels, der hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die mitunter einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben, Produktion von Gütern und den Binnenhandel hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen. In den ersten drei Quartalen 2017 wurde auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien ca. EUR 6,2 Mrd. umgesetzt. Das Interesse aus dem Ausland hat sich im Vergleich zu den vergangenen zwei Jahren nochmal deutlich erhöht und internationale Investoren kommen wieder stärker zum Zug. Weiterhin treibt die anhaltende Produktknappheit Investoren dazu, ein höheres Risiko beim Immobilienkauf einzugehen. Historisch niedrige Zinsen und ein stabiles Wirtschaftswachstum führen dazu, dass das Interesse an deutschen Immobilien kontinuierlich wächst (Quelle: <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/10/buerovermietung-deutschland-infographics-colliers-q3-2017-de.pdf>, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2017).

### **2.3 Geschäftsverlauf**

Im Rumpfgeschäftsjahr 2017 wurden die Immobilien in Bad Salzdettfurth und Löhne für TEUR 25.604,3 erworben.

Des Weiteren wurden Kaufverträge über die Renditeliegenschaften in Schortens, Rostock und Bornheim mit einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 44.900,0 abgeschlossen. Der Wechsel von Nutzen und Lasten wird erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen.

Am 30. August 2017 hat die Gesellschaft eine Anleihe, eingeteilt in bis zu 600 untereinander gleichberechtigte und auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 60.000,0. Die Schuldverschreibung wird mit 4,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2022.

Im März 2017 wurden die Aktien an der Deutsche Konsum REIT-AG an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA veräußert. Der Kaufpreis wurde mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet. Die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA hat anschließend den zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Betrag des Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 7.530,2 durch Verzicht in die Kapitalrücklage eingelegt. Des Weiteren wurde in 2017 mit der Obotritia Capital KGaA ein Darlehensrahmen über 61 Mio. Euro vereinbart.

Im Geschäftsjahr wurden das Stammkapital von Euro 25.000 um Euro 56.522 auf Euro 81.522 durch zwei Barkapitalerhöhungen durch die Ausgabe von neuen Anteile mit einem jeweiligen Betrag am Stammkapital von Euro 1,00 erhöht. Der die Einzahlung auf das Stammkapital übersteigende Anteil in Höhe von TEUR 16.324,2 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Des Weiteren wurde 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 2017 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden. Gleichzeitig wurde der Sitz der Gesellschaft von Potsdam nach Rostock verlegt. Die Änderung des Geschäftsjahres mit der entsprechenden Satzungsänderung und der Kapitalerhöhung ist am 23. August 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock eingetragen worden.

### **Ertragslage**

Das Jahresergebnis beträgt TEUR 7.214,9 (Vorjahr TEUR -244,6) aus dem sich FFO wie folgt ableitet:



<b>in TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>	<b>2016 TEUR</b>
Jahresergebnis .....	7.214,9	-244,6
Bereinigung der Ertragsteuern.....	3.544,4	68,5
Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses .....	-2.416,3	-505,1
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte .....	-7.446,3	0,0
FFO .....	896,7	-681,2

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.507,8 oder 189%. Ursache hierfür waren der unterjährige Nutzen- und Lastenwechsel der Logistik- und Light-Industrial-Immobilien in Bad Salzdetfurth und Löhne.

Das Ergebnis im Berichtsjahr verbesserte sich um TEUR 7.459,5 auf TEUR 7.214,9 (Vorjahr: TEUR -244,6) und resultiert im Wesentlichen aus dem Einmaleffekt des Aktienverkaufs Deutsche Konsum REIT-AG von TEUR 7.232,1, dem um TEUR 1.911,2 verbesserten Ergebnis der Bewertung sowie den im Berichtsjahr um TEUR 1.065,1 verbesserten Mietergebnis, denen um TEUR 3.475,9 höhere Steueraufwendungen gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus Bewertung erhöhte sich um TEUR 1.911,2 auf TEUR 2.416,3 (Vorjahr: TEUR 505,1). Ursache hierfür waren die neuerworbenen Renditeliegenschaften, allen voran die Immobilie in Löhne mit einem Bewertungsergebnis von TEUR 2.126,3.

Die Einmal- und Sondereffekte umfassen neben den Aktienverkauf Deutsche Konsum REIT-AG im Wesentlichen die Aufwendungen für den geplanten Börsengang.

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

## **Finanzlage**

### Bereichsergebnisse der Kapitalflussrechnung

<b>in TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>	<b>2016 TEUR</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit .....	849,3	565,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	-86.731,2	-3.429,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....	85.880,9	2.885,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds .....	-1,0	21,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode .....	24,4	2,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode .....	23,4	24,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 849,3 (Vorjahr: TEUR 565,8). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Teil des

Periodenerfolgs 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.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -86.731,2 (Vorjahr: TEUR -3.429,3) und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Auszahlung für den Erwerb von Renditeliegenschaften und der Auszahlung im Rahmen der Darlehensgewährung an die Gesellschafterin Oobotritia Capital KGaA. Die Übertragung von Deutsche Konsum REIT-AG Wertpapieren erfolgte nicht liquiditätswirksam durch Verrechnung mit Verbindlichkeiten zum Kurswert auf die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 11.675,6.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 85.880,9 (Vorjahr: TEUR 2.885,2) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen von TEUR 16.378,7 sowie die Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen von TEUR 59.809,0, denen die Auszahlung für die Tilgung von Krediten gegenüberstehen.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) beträgt 67,8% (Vorjahr: 72,6%). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das langfristige Vermögen von TEUR 53.158,6 (Vorjahr: TEUR 19.752,9) ist im Berichtsjahr mit TEUR 64.276,3 (Vorjahr: TEUR 4.710,8) bzw. 120,9% langfristig finanziert.

Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 32,2% (Vorjahr: 27,4%) und ist geprägt durch die Kapitalerhöhungen, die Einstellung des Gesellschafterdarlehens in die Kapitalrücklage und das Jahresergebnis.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 79.408,9 auf TEUR 99.615,1 (Vorjahr: TEUR 20.206,2). Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Käufen der Renditeliegenschaften sowie der Gewährung des Darlehens an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, denen die Kapitalerhöhungen sowie die Aufnahme der Unternehmensanleihe gegenüberstehen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhte sich zum 30. September 2017 um TEUR 33.405,7 auf TEUR 53.158,6 (Vorjahr: TEUR 19.752,9). Die Ursache der Erhöhung liegt in dem Zukauf der Immobilien Bad Salzdetfurth und Löhne sowie die Anzahlungen für zukünftige Renditeliegenschaften, denen der Verkauf der Aktien Deutsche Konsum REIT-AG gegenübersteht.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um TEUR 46.003,2 auf TEUR 46.456,5 (Vorjahr: TEUR 453,2). Die Erhöhung resultiert vor allem aus der Darlehensgewährung an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 59.565,5 auf TEUR 64.276,3 (Vorjahr: TEUR 4.710,8). Dies resultiert insbesondere aus der Aufnahme der Unternehmensanleihe.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um TEUR 6.682,3 auf TEUR 3.285,0 (Vorjahr: TEUR 9.967,3). Ursächlich hierfür ist Tilgung des Darlehens mit der Obotritia Capital KGaA durch Verrechnung und Einlage in die Kapitalrücklage.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Das positive Jahresergebnis war durch das Ergebnis des Verkaufs der Deutsche Konsum REIT-AG Aktien, dem höheren Ergebnis der Bewertung, dem verbesserten Mietergebnis sowie dem verbesserten Zinsergebnisses geprägt, denen höhere Steueraufwendungen gegenüberstehen. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes, die Kapitalerhöhungen sowie der Einlage des Gesellschafterdarlehens geschaffen.

## **Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote (im Geschäftsjahr 13,2%, im Vorjahr 10,5%) und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

### **3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht**

#### **3.1 Chancen- und Risikobericht**

##### Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 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 den zurückliegenden Geschäftsjahren auch während des Geschäftsjahrs 2017 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 regionale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Infrastruktur eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der von der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegenge-wirkt.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die Jägersteig Beteiligungs GmbH mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

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

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zins-niveaus abzusichern, nutzt die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

**Internes Kontrollsystem**

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

## Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

## Sonstige Einflüsse

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

## Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert, insbesondere durch Kapitalerhöhungen und der Aufnahme der Unternehmensanleihe. Weitere geplante Immobilienakquisitionen hängen maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt bzw. 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 bilden 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Jägersteig Beteiligungs 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2017/2018 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Jägersteig Beteiligungs GmbH künftig weiterhin ihre Akquisitionspolitik fortführen.

Durch die Akquisition hauptsächlich bereits vermieteter Immobilien geht die Geschäftsführung für 2018 von einem stabilen positiven Ergebnis aus. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Ausgehend vom aktuellen FFO TEUR 896,7 (Vorjahr: TEUR -681,2) und unter Berücksichtigung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten getätigten Immobilienzukäufen sowie den zu erwartenden FFO-Beiträgen der bereits beurkundeten Immobilienankäufe, erwartet die Gesellschaft eine weitere Steigerung des FFO für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der auch für das Geschäftsjahr 2017/2018 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.

#### **4. Gesamteinschätzung**

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und der insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer stabilen Ertrags- und Finanzlage. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Rostock, 20. Oktober 2017  
Rolf Elgeti

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Jägersteig Beteiligungs GmbH (ab dem 18. Oktober 2017 Deutsche Industrie Grundbesitz AG, Rostock) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem IFRS-Einzelabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 24. Oktober 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fechner  
Wirtschaftsprüfer

**EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH  
FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2016 ENDEnde GESCHÄFTSJAHR**

## Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

Angaben in TEUR	Anhang	2016	2015
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b> .....		<b>798,1</b>	<b>725,6</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung .....	(4.1)	798,1	725,6
Aufwendungen aus Vermietung.....	(4.1)	-235,1	-156,5
<b>Mietergebnis</b> .....		<b>563,0</b>	<b>569,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge .....	(4.2)	45,6	1.714,7
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften .....	(4.3)	505,1	-429,0
Rohergebnis .....		1.113,8	1.854,8
Personalaufwand.....		0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen .....		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen .....	(4.4)	-25,5	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(4.5)	-45,2	-45,9
<b>EBIT</b> .....		<b>1.043,1</b>	<b>1.808,8</b>
Beteiligungsergebnis.....		0,0	120,0
Zinsertrag.....	(4.7)	0,0	0,1
Zinsaufwand .....	(4.7)	-1.218,7	-780,0
<b>EBT</b> .....		<b>-175,6</b>	<b>1.149,0</b>
Ertragssteuern .....	(3.4)	-68,5	-374,4
Sonstige Steuern .....	(3.4)	-0,5	0,0
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen .....		-244,6	774,6
Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen Geschäftsbereiche.....		0,0	0,0
Jahresergebnis.....		-244,6	774,6
<b>Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung</b> .....		<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
 <b>Nicht zu reklassifizierende Posten</b>		 <b>0,0</b>	 <b>0,0</b>
 <b>Zu reklassifizierende Posten</b>			
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Nettoveränderung des FV .....		3.761,0	3.148,8
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Umgleiderung in die GuV.....		-41,9	-1.708,8
Steuereffekt.....		-1.174,3	-454,7
<b>Zwischensumme</b> .....		<b>2.544,8</b>	<b>985,3</b>
 <b>Summe sonstiges Ergebnis</b> .....		 <b>2.544,8</b>	 <b>985,3</b>
<b>Gesamtergebnis</b> .....		<b>2.300,2</b>	<b>1.759,9</b>

### Bilanz zum 31. Dezember 2016

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>19.752,9</b>	<b>21.837,7</b>
Renditeliegenschaften .....	(3.1)	6.893,0	4.900,0
Immaterielle Vermögenswerte .....		0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	(3.2)	11.138,4	6.171,1
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	(3.3)	0,0	10.622,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte.....	(3.6)	1.721,5	144,6
Aktive Latente Steuern .....		0,0	0,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>453,3</b>	<b>154,9</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	(3.5)	81,7	0,0
Ertagssteuererstattungsansprüche .....	(3.4)	132,6	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	(3.6)	214,6	152,1
Liquide Mittel .....	(3.7)	24,4	2,8
<b>SUMME AKTIVA</b> .....		<b>20.206,2</b>	<b>21.992,6</b>

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>PASSIVA</b>			
<b>Summe Eigenkapital</b> .....	<b>(3.8)</b>	<b>5.528,1</b>	<b>3.227,9</b>
Gezeichnetes Kapital .....	(3.8)	25,0	25,0
Kapitalrücklage.....	(3.8)	0,0	0,0
Andere Rücklagen.....	(3.8)	50,0	0,0
OCI (Other Comprehensive Income).....	(3.8)	4.598,1	2.053,3
Bilanzgewinn .....	(3.8)	855,0	1.149,6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>4.710,8</b>	<b>3.596,1</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.9)	2.291,1	2.559,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	(3.10)	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen.....	(3.11)	3,0	3,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.....		0,0	0,0
Passive Latente Steuern .....	(3.4)	2.416,7	1.034,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>9.967,3</b>	<b>15.168,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.9)	268,1	258,6
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	(3.10)	8.975,8	14.387,4
Sonstige Rückstellungen.....	(3.11)	28,2	10,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	(3.13)	281,0	38,9
Ertragssteuerschulden .....	(3.4)	390,4	429,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	(3.12)	23,8	44,4
<b>SUMME PASSIVA</b> .....		<b>20.206,2</b>	<b>21.992,6</b>

### Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

Angaben in TEUR	Anhang	2016	2015
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-244,6</b>	<b>774,6</b>
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge .....	(4.7)	1.218,7	779,9
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen .....		0,0	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen .....	(4.4)	25,5	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten .....	(4.6)	0,0	-120,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften .....	(4.3)	-505,1	429,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen .....	(4.2)	-35,7	-1.714,7
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen .....	(3.11)	18,2	12,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern .....	(3.4)	-139,9	461,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern .....	(3.4)	208,4	-86,6
- Gezahlte Ertragssteuern .....	(3.4)	-31,6	-31,7
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.5)	-169,7	-152,1
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.12, 3.13)	221,6	83,2
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit .....</b>		<b>565,8</b>	<b>434,6</b>
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften .....	(3.1)	-3.064,8	-573,6
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen .....		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen .....	(3.3)	79,2	3.101,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen ..	(3.3)	-443,8	-10.479,9
+ Erhaltene Zinsen .....	(4.7)	0,0	0,1
+ Erhaltene Dividenden .....	(4.6)	0,0	120,0

Angaben in TEUR	Anhang	2016	2015
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....</b>		<b>-3.429,3</b>	<b>-7.831,4</b>
+ 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
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen.....		0,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmens- anleihen .....		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten .....		3.246,0	7.653,2
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten .....		0,0	-15,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten .....	(3.9, 3.10)	-261,0	-169,0
- Gezahlte Zinsen.....	(4.7)	-99,8	-70,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....</b>		<b>2.885,2</b>	<b>7.398,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel .....		21,6	2,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode .....	(3.7)	2,8	0,8
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode.....</b>	<b>(3.7)</b>	<b>24,4</b>	<b>2,8</b>



**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Andere Rück- lagen</b>	<b>OCI</b>	<b>Bilanz- gewinn</b>	<b>Zwisch- ensum- me</b>	<b>Nicht be- herr- schende An- teile</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>Stand 01.01.2015.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.068,0</b>	<b>375,1</b>	<b>1.468,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.468,0</b>
Periodenergebnis .....		0,0	0,0	0,0	0,0	774,5	774,6	0,0	774,6
Sonstiges Ergebnis .....		0,0	0,0	0,0	985,3	0,0	985,3	0,0	985,3
<b>Gesamtergebnis .....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>985,3</b>	<b>774,5</b>	<b>1.759,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.759,9</b>
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
<b>Stand 31.12.2015.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.053,3</b>	<b>1.149,6</b>	<b>3.227,9</b>	<b>0,0</b>	<b>3.227,9</b>

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rück- lagen	OCI	Bilanz- gewinn	Zwisch- ensum- me	Nicht be- herr- schende An- teile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2016.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.053,3</b>	<b>1.149,6</b>	<b>3.227,9</b>	<b>0,0</b>	<b>3.227,9</b>
Periodenergebnis.....		0,0	0,0	0,0	0,0	-244,6	-244,6	0,0	-244,6
Sonstiges Ergebnis.....		0,0	0,0	0,0	2.544,8	0,0	2.544,8	0,0	2.544,8
<b>Gesamtergebnis .....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.544,8</b>	<b>-244,6</b>	<b>2.300,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2.300,2</b>
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 .....	(3.8.2)	0,0	0,0	50,0	0,0	-50,0	0,0	0,0	0,0
Dividenden/ Ausschüttung.....		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Stand 31.12.2016.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>50,0</b>	<b>4.598,1</b>	<b>855,0</b>	<b>5.528,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5.528,1</b>

## Anhang

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam, (im Folgenden auch kurz "Jägersteig" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2016 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet und analog angewandt. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Alle für das Geschäftsjahr verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen wurden sofern relevant berücksichtigt. Standards oder Interpretationen, die verpflichtend in folgenden Geschäftsjahren erstmals anzuwenden wären, befinden sich derzeit nicht vorzeitig in der Umsetzung. Der Einzelabschluss beinhaltet die Gesamtergebnisrechnung, die Bilanz, die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie die Erläuterungen (Notes).

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

Der Lagebericht einschließlich Risikobericht ist in einem separaten Abschnitt des Geschäftsberichts abgedruckt. 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 der August-Bebel-Str. 68 in 14482 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 die Verwaltung eigenen Vermögens durch Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen; genehmigungspflichtige Geschäfte sind ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Unternehmensgegenstand zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu errichten, zu erwerben, zu pachten oder sich an ihnen zu beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch die Geschäftsführung am 22. August 2017 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 2016 nicht vorgenommen.

## 1.2. *Erstmals angewendete IFRS*

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

Standard	Inhalt
Änderungen zu IAS 19.....	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge
Verbesserungen zu IFRS 2010 - 2012.....	Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38
Änderungen zu IFRS 11.....	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten
Änderungen zu IAS 1.....	Anhangangaben
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38.....	Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41.....	Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse
Änderungen zu IAS 27.....	Equity Methode in separaten Abschlüssen
Verbesserungen zu IFRS 2012-2014.....	Änderungen zu IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28.....	Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht

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

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

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
IFRS 14.....	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
IFRS 9 (2014).....	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 14.....	Regulatorische Abgrenzungsposten	01.01.2016
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28.....	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	to be determined

Änderungen zu IAS 7.....	Kapitalflussrechnungen: Angabeinitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12.....	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
IFRS 16.....	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 2.....	Ansatz und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 15 (2016).....	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden: Klarstellung	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4.....	IFRS 4 Versicherungsverträge: Anwendung von IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018

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

### **1.3. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### *1.3.1. Grundsatz*

Der vorliegende Abschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Überwiegend erfolgt die Bewertung auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Ausnahme hiervon bilden die Renditeliegenschaften 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 Jägersteig 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 Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

### *1.3.5. Immaterielle Vermögenswerte*

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

### *1.3.6. Sachanlagen*

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

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

Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 27.15 zu Anschaffungskosten bilanziert und auf 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 Jägersteig hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltenen 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 bestimmaren 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, Wertpapiere oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Die in der Bilanz erfassten Wertpapiere wurden in der Position Andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen. Die Beteiligungen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. 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 Tochterunternehmen, 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 2016 wurden passive 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 Jägersteig 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 Ausgabekostens 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 Ver-

bindlichkeit 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 Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben bei der Jägersteig. 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 zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses der Leasinggegenstand als Vermögenswert und die Verpflichtung gegenüber dem Leasinggeber als Verbindlichkeit bei der Gesellschaft in gleicher Höhe in der Bilanz angesetzt. Der Ansatz erfolgt in Höhe des beizule-

genden Zeitwerts des Leasinggegenstandes zu Beginn des Leasingverhältnisses oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Die zu zahlenden Leasingraten werden in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird im Zinsaufwand erfasst, während der Tilgungsanteil zur Reduzierung der Verbindlichkeit führt. Eventualmietzahlungen werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand erfasst.

#### **1.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

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

##### *1.4.1. Ermessensentscheidungen*

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

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

##### *1.4.2. Schätzungen*

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

- Die Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 6.893,0 (Vorjahr: TEUR 4.900,0).
- 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 81,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) und betrifft Forderungen gegenüber Mietern.

- Bei den sonstigen Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 31,2 (Vorjahr: TEUR 13,0).

## 2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt. In 2016 betragen die Umsätze TEUR 798,1 (Vorjahr: TEUR 725,6). Auf den größten Kunden entfielen in 2016 Umsatzerlöse von TEUR 474,1 (Vorjahr: TEUR 473,7).

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### 3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von TEUR 505,1 (Vorjahr: TEUR -429,0) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften in TEUR	Gewerbeimmobilien 2016	Gewerbeimmobilien 2015
<b>Stand per 01.01.....</b>	<b>4.900,0</b>	<b>4.900,0</b>
Immobilien Ankäufe .....	1.487,9	0,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten....	0,0	429,0
Marktwertveränderung.....	505,1	-429,0
<b>Stand per 31.12.....</b>	<b>6.893,0</b>	<b>4.900,0</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 4.920,0 (Vorjahr: TEUR 4.900,0) 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	2016	2015
Mieterlöse .....	798,1	725,6
Neubewertung der Renditeliegenschaften.....	505,1	-429,0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.) .....	-235,1	-235,1
<b>Gesamt .....</b>	<b>1.068,1</b>	<b>140,1</b>

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage der Discounted Cash Flow Methode. Beim Discounted Cash Flow

Verfahren werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die zugrunde gelegte Detailplanungsperiode beträgt in der Regel zehn Jahre. Für das Ende dieser Periode wird ein potentieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode abzüglich geschätzter eigener Verwertungskosten erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde. Bei zwei Immobilien liegen nur eine eingeschränkte Vermiet- und Verwertbarkeit vor. Bei diesen Objekten bestehen überwiegend unbefristete Mietverträge, die unter Beachtung der gesetzlichen Frist kündbar sind. Für diese bestehenden Mietverhältnisse wird eine Mietvertragslaufzeit von 1 Jahr angenommen. Der Marktwert wird bei diesen Objekten als Liquidationswert ermittelt. Dabei wird die Jahresmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten zuzüglich des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Freilegungskosten des Gebäudebestandes mit dem objektbezogenen Kapitalisierungszinssatz diskontiert. Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen des Discounted Cash Flow Verfahrens verwendet wurden:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Marktwert (in TEUR) .....	von 553,0 bis 4.920,0	4.900,0
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat) .....	von 0,55 bis 4,86	von 0,55 bis 2,66
Leerstand (in %).....	von 0,0 bis 81	1,6
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %).....	1,0	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> p.a.).....	von 2,50 bis 4,00	4,00
Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag in %) .....	von 1,0 bis 1,5	1,5
Diskontierungszinssatz (in %) .....	von 4,0 bis 9,5	7,5
Kapitalisierungszinssatz (in %).....	von 5,0 bis 16,0	12,0

Der Bewertung liegen Mieterlisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 335,0 (Vorjahr: TEUR 300,0), bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 376,0 (Vorjahr: TEUR 330,0). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

### **3.2. Anteile an verbundenen Unternehmen**

Im Geschäftsjahr wurden Anteile an der Deutschen Konsum REIT AG in Höhe von TEUR 11.138,4 (Vorjahr: TEUR 6.171,1) gehalten.

### 3.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr wurden Wertpapiere der DEMIRE AG in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: 10.622,0 TEUR) gehalten.

### 3.4. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und –schulden

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

Latente Steuern in TEUR	31.12.2016		31.12.2015		Ver- ände- rungen
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag) .....	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Renditeliegenschaften .....	0,0	291,5	0,0	82,3	-209,2
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	0,0	2.121,8	0,0	553,4	-1.568,4
Andere finanzielle Vermögenswerte.....	0,0	0,0	0,0	394,1	394,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	0,0	3,4	0,0	4,2	0,8
<b>Summe.....</b>	<b>0,0</b>	<b>2.416,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.034,0</b>	<b>-1.382,7</b>
<b>Saldierung.....</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ausgewiesene latente Steuern lt. Bilanz .....</b>	<b>0,0</b>	<b>2.416,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.034,0</b>	<b>-1.382,7</b>
				Veränderung 2015	-1.382,7
				Davon erfolgsneutral	-1.174,3
				Davon erfolgswirksam	-208,4

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

Ertragsteuern in TEUR	2016	2015
Tatsächliche Steuern .....	139,9	-461,0
Latente Steuern .....	-208,4	86,6
<b>Gesamt .....</b>	<b>-68,5</b>	<b>-374,4</b>

In Höhe von TEUR -208,4 (Vorjahr: TEUR 90,3) resultiert ein latentes Steuerergebnis aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR -3,7). Im Geschäftsjahr wurden latente Steuern in Höhe von TEUR -1.174,3 erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern) .....	-176,1	1.149,0
Erwartetes Steuerergebnis (31,575%) .....	0,0	362,8
Überleitung durch Steuereffekte auf: .....		
Neubewertung der Renditeliegenschaften .....	0,0	94,5
aus der Auflösung aktiver latenter Steuern .....	0,0	-3,7
aus der Abzinsung Darlehen .....	0,0	-4,2
Steuererstattung frühere Jahre .....	139,9	0,0
übrige (gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) .....	0,0	11,6
<b>Tatsächliche Steuerergebnis.....</b>	<b>139,9</b>	<b>461,0</b>

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Körperschaftsteuer .....	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag .....	0,825%	0,825%
Gewerbsteuer .....	15,750%	15,750%
<b>Gesamt .....</b>	<b>31,575%</b>	<b>31,575%</b>

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 0,0% (Vorjahr: 40,1%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) und zur Gewerbsteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) einbezogen.

### 3.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Forderungen aus Vermietung.....	107,2	0,0
Einzelwertberichtigung auf Forderungen.....	-25,5	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>81,7</b>	<b>0,0</b>

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

<b>Einzelwertberichtigung in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stand per 01.01. ....	0,0	0,0
Verbrauch.....	-	-
Auflösung.....	-	-
Zugänge.....	25,5	-
<b>Stand per 31.12.....</b>	<b>25,5</b>	<b>0,0</b>

Im Geschäftsjahr wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR -25,5 ergebniswirksam zugeführt (Vorjahr TEUR 0,0). 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.

### **3.6. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 1.721,5 (Vorjahr TEUR 144,6) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Umsatzsteuerforderungen.....	100,1	61,5
Treuhandkonten.....	21,9	15,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen..	92,6	64,9
Übrige	0,0	10,7
<b>Gesamt. ....</b>	<b>214,6</b>	<b>152,1</b>

### **3.7. 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.

### **3.8. Eigenkapital**

#### **3.8.1. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage**

Das voll eingezahlte Stammkapital der Jägersteig beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 25,0 (Vorjahr TEUR 25,0) und ist eingeteilt in 25.000 Anteile je 1,00 EUR. Alle Anteile werden von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, Potsdam gehalten.



### 3.8.2. Andere Rücklagen

Im Geschäftsjahr wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 50,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) gebildet.

### 3.8.3. OCI (Other Comprehensive Income)

<b>OCI (Other Comprehensive Income) in TEUR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Finanzinstrumente IAS 39 Neubewertungseffekt.....	8.470,6	4.709,6
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 Steuereffekt .....	-2.121,8	-947,5
Umgliederung in die GuV - IAS 39 FI.....	-1.750,7	-1.708,8
<b>Gesamt. ....</b>	<b>4.598,1</b>	<b>2.053,3</b>

### 3.8.4. Bilanzgewinn

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Es wurden aus dem bilanzierten Gewinnvortrag TEUR 50,0 in die Gewinnrücklage eingestellt. Der verbleibende Gewinnvortrag wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Das aktuelle Jahresergebnis soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### 3.9. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Der Tilgungssatz beträgt 8,37 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

### 3.10. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 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 ein Gesellschafterdarlehen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 8.975,8 (Vorjahr: TEUR 14.387,4).

### 3.11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Rückstellungen in TEUR</b>	<b>Stand 31.12. 2015</b>	<b>Ver- brauch</b>	<b>Auf- lösung</b>	<b>Zufüh- rung</b>	<b>Stand 31.12. 2016</b>
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	10,0	0,0	0,0	17,6	27,6
Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Sonstige Rückstellung	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>13,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>18,2</b>	<b>31,2</b>

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

### **3.12. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.....	8,4	1,4
Treuhandkonto.....	15,2	15,0
Sicherheitseinbehalte.....	0,0	24,9
Übrige.....	0,2	3,1
<b>Gesamt.....</b>	<b>23,8</b>	<b>44,4</b>

### **3.13. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 281,0 (Vorjahr: TEUR 38,9) und beinhalten im Wesentlichen Provisionen.

## **4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung**

### **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:

<b>Aufwendungen aus Vermietung in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Instandhaltungsaufwendungen.....	156,1	111,8
Nicht-umlagefähige Nebenkosten.....	78,9	44,7
<b>Gesamt.....</b>	<b>235,0</b>	<b>156,5</b>

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen.

#### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 45,6 (im Vorjahr TEUR 1.714,7). Diese entfallen im Geschäftsjahr, wie bereits im Vorjahr, im Wesentlichen, auf Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren.

#### 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:

Wertminderung in TEUR	2016	2015
Wertminderungen auf Mietforderungen.....	25,5	0,0
Wertminderung auf Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>25,5</b>	<b>0,0</b>

#### 4.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2016	2015
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.....	44,3	37,5
Beiträge.....	0,1	0,4
Bewertungskosten.....	0,0	5,0
Übrige .....	0,8	3,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>45,2</b>	<b>45,9</b>

#### 4.6. Beteiligungsergebnis

Die Beteiligungsergebnisse belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 0,0 (Vorjahr: 120,0).

#### 4.7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	2016	2015
<b>Übrige finanzielle Vermögenswerte</b>		
Übrige Zinserträge.....	0,0	0,1
Nicht-zahlungswirksame Erträge.....	0,0	0,0
<b>Zinserträge.....</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>
<b>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Zinsen für Gesellschafterdarlehen.....	-1.116,5	-707,8
Übrige Zinsaufwendungen.....	-102,2	-72,1
<b>Zinsaufwendungen.....</b>	<b>-1.218,7</b>	<b>-779,9</b>
<b>Gesamt.....</b>	<b>-1.218,7</b>	<b>-779,8</b>

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,1) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 1.218,7 (Vorjahr: TEUR 779,9).

#### 4.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im Berichtszeitraum TEUR 0,5 (Vorjahr: TEUR 0,0) und betreffen im Geschäftsjahr Steuernachzahlungen früherer Jahre. Die auf die Renditeigenschaften entfallende Grundsteuer wird in den Aufwendungen aus Vermietung ausgewiesen.

### 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 den 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	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital.....	5.528,1	3.227,9
Bilanzsumme.....	20.206,2	21.992,6
Eigenkapital in %.....	27,4	14,7

### 6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

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

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

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

In TEUR	Bewertungshierarchie	31.12.2016	31.12.2015
Renditeliegenschaften.....	Stufe 3	6.893,0	4.900,0
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	Stufe 1	11.138,4	6.171,1
Andere finanzielle Vermögenswerte.....	Stufe 1	0,0	10.622,0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>18.031,4</b>	<b>21.693,1</b>

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. Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die in den Anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Wertpapiere wurden zu dem am Bilanzstichtag aktuellen Börsenkurs bewertet.

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

31.12.2016	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	ZFair Value in TEUR	Bewer- tungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	LaR	81,7	81,7	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	LaR	99,3	99,3	Stufe 2
Liquide Mittel .....	LaR	24,4	24,4	Stufe 2
<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>205,4</b>	<b>205,4</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten .....	AmC	2.559,2	2.543,3	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .....	AmC	8.975,8	8.975,8	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen...	AmC	281,0	281,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	AmC	0,2	0,2	Stufe 2
<b>Summe Passiva .....</b>		<b>11.816,2</b>	<b>11.739,5</b>	
31.12.2015	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	ZFair Value in TEUR	Bewer- tungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	LaR	0,0	0,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	LaR	80,4	80,4	Stufe 2
Liquide Mittel .....	LaR	2,8	2,8	Stufe 2
<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>83,2</b>	<b>83,2</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten .....	AmC	2.817,8	2.813,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .....	AmC	14.387,4	14.387,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen...	AmC	38,9	38,9	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....	AmC	28,0	28,0	Stufe 2
<b>Summe Passiva .....</b>		<b>17.272,1</b>	<b>17.275,1</b>	

Beteiligungen, für die der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht, mit Ausnahme der darin enthaltenen Wertpapiere, 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. Für Wertpapiere wurde der zum Stichtag aktuelle Börsenkurs zugrunde gelegt.

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

#### 6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

31.12.2016	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertbe- richtigun- gen in TEUR	Bewer- tungs- ergebnisse OCI in TEUR	Sonsti- ge in TEUR
Anteile an verbundenen Unterneh- men .....	Afs - FV	0,0	0,0	4.967,3	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs - FV	0,0	0,0	-1.206,3	0,0
Darlehen und Forderungen.....	LaR	0,0	-25,5	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	AmC	-1.218,7	0,0	0,0	0,0
31.12.2015	IAS 39 Katego- rie	Zin- sen in TEUR	Wertbe- richtigun- gen in TEUR	Bewer- tungs- ergebnisse OCI in TEUR	Sonsti- ge in TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	Afs - FV	0,0	0,0	1.752,6	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs - FV	0,0	0,0	1.396,2	1.834,7
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	AmC	-779,8	0,0	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 abgeschlossen. 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 167,8 niedriger (TEUR 188,3 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, 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.

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	268,1	1.174,3	1.116,8	2.559,2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .....	8.975,8	0,0	0,0	8.975,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	281,0	0,0	0,0	281,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	23,8	0,0	0,0	23,8

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2015 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	258,6	1.132,8	1.426,4	2.817,7
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .....	14.387,4	0,0	0,0	14.387,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	38,9	0,0	0,0	38,9
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	44,4	0,0	0,0	44,4

Daneben bestehen geschätzte zukünftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 85,6 (Vorjahr: TEUR 94,9), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 242,9 (Vorjahr: TEUR 283,5) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 68,2 (Vorjahr: TEUR 113,3).

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.

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	81,7	0,0	0,0	81,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte.....	99,3	0,0	0,0	99,3
Liquide Mittel.....	24,4	0,0	0,0	24,4

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2015 in TEUR</b>	<b>Fällig- keit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	80,4	0,0	0,0	80,4
Liquide Mittel.....	2,8	0,0	0,0	2,8

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 12.848,6 (Vorjahr: TEUR 1.320,5). 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 2016 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 die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Mieten Geschäftsräume.....	0,0	0,0
Verwalterverträge .....	46,4	43,6
Management- und Beratungsverträge .....	95,6	88,4
<b>Gesamt .....</b>	<b>142,0</b>	<b>132,0</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 60,3 (Vorjahr: TEUR 43,5) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 81,7 (Vorjahr: TEUR 88,5) hat eine Restlaufzeit von mehr als einem und bis zu fünf Jahren, ein Teilbetrag von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) hat eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

## 7.2. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

## 7.3. Leasingverhältnisse

### 7.3.1. Mindestleasingzahlen aus Operating- Leasingverträgen als Leasinggeber

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 7.639,4 (Vorjahr: TEUR 6.630,4). Hiervon sind TEUR 1.027,2 (Vorjahr: TEUR 727,7) innerhalb eines Jahres, TEUR 2.809,7 (Vorjahr: TEUR 2.504,6) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 3.802,4 (Vorjahr: TEUR 3.398,1) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu dreizehn 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:

TEUR	2016	31.12.2015
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....</b>		
Mutterunternehmen.....	8.975,8	14.387,4
Weitere Gesellschafter.....	-	-
Sonstige nahestehende Unternehmen.....	-	-
Sonstige nahestehende Personen.....	-	-

Seit Gründung im Jahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen und steht im Besitz 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.

Mit Vertrag vom 17.11.2014 und dem 1. Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 29. Januar 2015 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA (früher EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie gewährt. Das Darlehen wird auf An-

forderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2024 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Mit Datum vom 31. März 2016 wurde der 2. Nachtrag über die Erhöhung des Darlehensrahmens auf 20 Mio. Euro vereinbart.

Am 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der Objekte ab. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 17,3) 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 19. November 2015 schloss die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 betragen die Aufwendungen TEUR 12,3 (Vorjahr: TEUR 6,0). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

#### **7.5. Mitarbeiter/Personalstand**

Bei der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2016 keine Mitarbeiter angestellt.

#### **7.6. Aufsichtsrat**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2016 keinen Aufsichtsrat.

#### **7.7. Geschäftsführer**

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

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

#### **7.8. Honorar des Abschlussprüfers**

Für das Geschäftsjahr wurde eine Rückstellung für das Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 10,0 gebildet.

#### **7.9. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag**

- Es wurden 3 Liegenschaften (Löhne, Schortens, Rostock) mit einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 55.680,0 erworben,

- die Beteiligung an der Deutsche Konsum REIT-AG wurde an die Schwestergesellschaft Obotritia Alpha Invest GmbH gegen Übernahme des Gesellschaftsdarlehens in Höhe des Kaufpreises veräußert,
- die Obotritia Capital KGaA hat im März 2017 das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 7.530,2 in die Kapitalrücklage eingelegt,
- es wurden in 2017 zwei Barkapitalerhöhungen durchgeführt, um die GmbH in eine Aktiengesellschaft formwechselnd umwandeln zu können
- die Gesellschaft gewährt der Obotritia KGaA mit Datum von 02.03.2017 ein Darlehensrahmenvertrag in Höhe von 20 Mio. Euro

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

Potsdam, den 22. August 2017  
Rolf Elgeti

## Lagebericht

### 1. Grundlagen

#### 1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Light-Industrial Immobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem in zentralen und möglichst überdurchschnittlichen Light Industrial- und Logistiklagen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von der Gesellschaft liegt darin 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 ist im Immobilienmarkt im Marktsegment der sog. Light-Industrial-Immobilien tätig. „Light Industrial“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikkimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

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 gute Mikrolagen auch außerhalb typischer Light-Industrial Standorten zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Top-Standorten München, Köln und Hamburg. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber den zuvor genannten Standorten, was zu langfristig höhere Renditen bei zunehmend reduziertem Risiko 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. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Auffassung über ein erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios und ist nach eigener Auffassung gut vernetzt mit Maklern und Banken, die sowohl ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential als auch notleidende Vermögenswerte vor allem im Sekundärmarkt verkaufen. Dies gilt auch im Hinblick auf den Kontakt zu anderen Investoren, der einen guten Zugang zu potentiellen Verkaufsvorgängen erlaubt.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis der relevanten Immobilienmärkte, 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 Gesellschaft erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient der FFO als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es werden die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig

und zeitnah erstellt. Der FFO ergibt sich aus dem Jahresergebnis korrigiert um Ertragsteuern, Abschreibung, Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, dem Verkaufsergebnis sowie sonstigen nicht zu berücksichtigenden Kosten und Erträge.

### **1.3. *Forschung und Entwicklung***

Aufgrund ihrer Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

## **2. *Wirtschaftsbericht***

### **2.1. *Gesamtwirtschaftliche Entwicklung***

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt sein solides und stetiges Wirtschaftswachstum fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Jägersteg Beteiligungs GmbH, 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/2017/01/PD17\\_010\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_010_811.html), zuletzt geprüft am 17. August 2017,*

*[https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016\\_06\\_03\\_konjunktur\\_prognose.html](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Themen/2016/2016_06_03_konjunktur_prognose.html), zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016 sowie <http://www.finanzen.net/leitzins/>, zuletzt geprüft am 17. Oktober 2016).*

### **2.2. *Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt***

Der Immobilienmarkt entwickelt sich, wie in den Vorjahren, weiter positiv. Grund dafür sind die zahlreichen Wachstumstreiber wie, die solide Konjunktur, der robuste Arbeitsmarkt, steigende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderungen und die niedrigen Zinsen.

Gewerbeimmobilien bieten im Vergleich zum Anleihenmarkt relativ hohe Renditen. Das Renditeniveau für Staatsanleihen liegt unter 1%. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet mit einem Umsatzplus im Einzelhandel von 2% für das Jahr 2016. Damit würden die Einzelhandelsumsätze – ohne Fahrzeughandel, Kraftstoffe und Apotheken – auf rund 482 Milliarden Euro klettern. Durch die 2015 nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge hat der Einzelhandel rund 1 Million Konsumenten hinzugewonnen.

An den Top-Standorten werden die Büroimmobilien langsam knapp, mit Leerstandsquoten von unter 4% sind Büroflächen in Berlin, München, Hamburg etc. knappes Gut. Die breite der Spitzenmieten bei Büroimmobilien reicht zur Jahresmiete 2016 von 19,50 EUR/qm in Stuttgart bis zu 35,50 EUR/qm in Frankfurt.

Grundsätzlich lag die bundesweite jährlichen Mietensteigerungen seit 2013 bei über drei Prozent. 2016 haben die bundesweiten Angebotsmieten nochmals stärker zugelegt – um 4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es in den Jahren 2012 bis 2016 vor allem in den Ballungsregionen und Universitätsstädten. Der Anteil der Kreise mit steigenden Mieten erhöhte sich von 40 Prozent in 2009 auf circa 80 Prozent in 2016.

*(Quellen:*

*[https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Service/Bundeswertpapiere/Rendite/kurse\\_renditen\\_bundeswertpapiere\\_2016\\_12.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Service/Bundeswertpapiere/Rendite/kurse_renditen_bundeswertpapiere_2016_12.pdf?__blob=publicationFile), zuletzt geprüft am 17. August 2017, [http://www.kreditwesen.de/sites/default/files/servicepage/2017/02/dg\\_hyp\\_immobilienmarkt\\_2016\\_17\\_11503](http://www.kreditwesen.de/sites/default/files/servicepage/2017/02/dg_hyp_immobilienmarkt_2016_17_11503)*

.pdf, zuletzt geprüft am 17. August 2017, <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/wohnungs-und-immobilienmarkt/#c37131>, zuletzt geprüft am 17. August 2017)

Für die Gesellschaft ist jedoch die stetig steigende Nachfrage am Investmentmarkt nach deutschen Light-Industrial-Immobilien ausschlaggebend. Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage auf Grund des historisch niedrigen Zinsniveaus, der positiven Entwicklung des Welthandels, der hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die mitunter einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben, Produktion von Gütern und den Binnenhandel hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen. Im Jahr 2016 wurde auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien ca. EUR 4,6 Mrd. umgesetzt. Dies entspricht einem Plus von rund 15% gegenüber dem Vorjahr und einer rund 4-fachen Steigerung im Vergleich zum Jahresergebnis von 2011 (EUR 1,2 Mrd.). Der Marktanteil dieser Assetklasse liegt somit bei ca. 9% am gesamt-gewerblichen Immobilienmarkt. Die umsatzstärkste Assetklasse mit einem Gesamtvolumen von knapp 49% stellte 2016 die Büroimmobilien mit rund EUR 25 Mrd. dar.

(Quellen: „Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17“ veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 25; „Logistikimmobilienreport 2016“ veröffentlicht im März 2017 von Jones Lang LaSalle Real Estate, S. 3; „Industrie- und Logistikmärkte im Überblick 2016/17“ veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 24)

### 2.3. Geschäftsverlauf

Im März 2016 wurde der Darlehensrahmenkredit mit der Obotritia Capital KGaA auf 20 Mio. Euro erhöht. Im Jahr 2016 wurde im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens eine Renditeliegenschaft in Jena für TEUR 720,0 erworben. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag über die Renditeliegenschaft in Bad Salzdetfurth mit einem Kaufpreis von TEUR 9.975,0 abgeschlossen. Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgte bei der Renditeliegenschaft Bad Salzdetfurth in 2017. Im November 2016 wurden die Aktien an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA veräußert. Der Kaufpreis wurde mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet.

### Ertragslage

Das Jahresergebnis beträgt TEUR -244,6 (Vorjahr TEUR 774,6) aus dem sich FFO wie folgt ableitet:

In TEUR	2016	2015
Jahresüberschuss.....	-244,6	774,6
Bereinigung der Ertragsteuern.....	68,5	374,4
Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses .....	-505,1	429,0
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte .....	0,0	-1.714,7
<b>FFO.....</b>	<b>-681,2</b>	<b>-136,7</b>

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 72,5 oder 10,0%. Ursache hierfür waren der unterjährige Nutzen- und Lastenwechsel der Logistik- und Light-Industrial-Immobilien in Güstrow und Jena.

Das Ergebnis im Berichtsjahr verminderte sich um TEUR 1.019,2 auf TEUR -244,6 (Vorjahr: TEUR 774,6) und resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des Einmaleffektes des Vorjahres aus dem Aktientausch Fair



Value/DEMIRE und den höheren Zinsaufwendungen im Berichtsjahr, denen ein verbessertes Ergebnis der Bewertung gegenüberstehen.

Das Ergebnis aus Bewertung erhöhte sich um TEUR 934,1 auf TEUR 505,1 (Vorjahr: TEUR -429,0). Ursache hierfür waren die neuerworbenen Renditeliegenschaften, allen voran die Immobilie in Stralsund mit einem Bewertungsergebnis von TEUR 362,0.

Das sonstige Ergebnis ist geprägt durch die Bewertungsänderung der Deutsche Konsum REIT-AG Aktie.

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

## Finanzlage

### Bereichsergebnisse der Kapitalflussrechnung

In TEUR	2016	2015
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit .....	565,8	434,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	-3.429,3	-7.831,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....	2.885,2	7.398,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds .....	21,6	2,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode .....	2,8	0,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode .....	24,4	2,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 565,8 (Vorjahr: TEUR 434,6). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit der Erhöhung des Bestandes an Vermietungsobjekten, welcher sich in den nachfolgenden Jahren weiter verbessern wird. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Teil des Periodenerfolgs 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.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -3.429,3 (Vorjahr: TEUR -7.831,4) und setzt sich größtenteils zusammen aus der Auszahlung für den Erwerb von Renditeliegenschaften sowie der Auszahlungen und Einzahlung der Aktienkäufe und Verkäufe. Neben der liquiditätswirksamen Veräußerung von Wertpapieren erfolgte eine Übertragung von Wertpapieren des Anlagevermögens durch Verrechnung mit Verbindlichkeiten zum Kurswert auf die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 9.774,1.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 2.885,2 (Vorjahr: TEUR 7.398,8) und betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehensrahmens.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) beträgt 72,6% (Vorjahr: 85,3%). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihrer Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das langfristige Vermögen von TEUR 19.752,9 (Vorjahr: TEUR 21.837,7) ist im Berichtsjahr nur mit TEUR 4.710,8 (Vorjahr: TEUR 3.596,1) langfristig finanziert. Hintergrund ist die strategische Ausrichtung des Un-

ternehmens, eine langfristige Finanzierung der akquirierten Immobilien bei günstigen Finanzierungsangeboten durchzuführen. Da Mietvertragsverlängerungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen haben, wird durch die konzerninterne Zwischenfinanzierung die Chance auf eine attraktive langfristige Finanzierung gewahrt und sukzessive umgesetzt.

Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 27,4% (Vorjahr: 14,7%) und ist geprägt durch das Jahresergebnis und das sonstige Ergebnis.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme verminderte sich um TEUR -1.786,4 auf TEUR 20.206,2 (Vorjahr: TEUR 21.992,6). Die Verminderung ergibt sich im Wesentlichen durch den Verkauf der Aktien der DEMIRE AG.

Die langfristigen Vermögenswerte verminderten sich zum 31. Dezember 2016 um TEUR 2.084,8 auf TEUR 19.752,9 (Vorjahr: TEUR 21.837,7). Die Ursache der Verminderung liegt ebenfalls im Wesentlichen im Verkauf der Aktien DEMIRE AG.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um TEUR 298,3 auf TEUR 453,2 (Vorjahr: TEUR 154,9). Die Erhöhung resultiert vor allem aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Steuererstattungsansprüchen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 1.114,6 auf TEUR 4.710,8 (Vorjahr: TEUR 3.596,2). Dies resultiert insbesondere aus der Erhöhung der passiven latenten Steuern.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um TEUR -5.201,2 auf TEUR 9.967,3 (Vorjahr: TEUR 15.168,5). Ursächlich hierfür ist die Teiltilgung des Darlehens mit der Obotritia Capital KGaA.

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Das negative Jahresergebnis war durch die hohen Zinsaufwände ggü. dem Mutterunternehmen geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes und die Teiltilgung des Darlehens des Mutterunternehmens geschaffen.

### **Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote (im Geschäftsjahr 10,5%, im Vorjahr 1,6%) und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

## **3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht**

### **3.1. Chancen- und Risikobericht**

#### **Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 un-

günstigen 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 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 2015 auch während

des Geschäftsjahrs 2016 fortgesetzt haben. Die mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung eines zur Vermietung bestimmten Immobilienbestands der Gesellschaft verbundenen Risiken haben an Bedeutung gewonnen.

### **Unternehmensbezogene Risiken**

#### a) Risiken bei der Auswahl von Immobilien

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

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

#### b) Immobilienbestandsrisiken und Bewertungsrisiken

Das Unternehmen hält Immobilienbestände, um aus der Bewirtschaftung dieser Bestände über einen längeren Zeitraum möglichst stabile Cashflows zu erzielen. Während sich die Immobilien im Bestand des Unternehmens befinden, können sich unterschiedliche Bestands- und Bewertungsrisiken manifestieren, die zu Wertverlusten für das Unternehmen führen könnten. So könnten sich beispielsweise die regionale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Infrastruktur eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der von der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH führen. Diesem Risiko wird durch Beobachtung und Analyse des Finanzierungsmarkts entgegengewirkt.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die Jägersteig Beteiligungs

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

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

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH erzielt ihre Umsätze bislang ausschließlich in Deutschland. In Anbetracht dessen kann insbesondere eine Verschlechterung der nationalen konjunkturellen Rahmenbedingungen, 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH von bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien reguliert wird, könnte diese durch Änderungen nationaler und/oder europarechtlicher Normen sowie durch eine geänderte Auslegung oder Anwendung bestehender Rechtsnormen beeinträchtigt werden. Diese umfassen unter anderem das Mietrecht, das öffentliche Baurecht und das Steuerrecht.

#### Internes Kontrollsystem

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

#### Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

#### Sonstige Einflüsse

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

#### Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert, insbesondere durch die Teiltilgung des Rahmenkredites mit der Muttergesellschaft. Weitere geplante Immobilienakquisitionen hängen maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von

Fremdmitteln am Kapitalmarkt bzw. 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 bilden 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Jägersteig Beteiligungs 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH ausgesetzt sieht, sind im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2017 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Jägersteig Beteiligungs GmbH künftig weiterhin ihre Akquisitionspolitik fortführen.

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

Ausgehend vom aktuellen FFO TEUR -681,2 (Vorjahr: TEUR -136,7) und unter Berücksichtigung der zu unterschiedlichen Zeitpunkten getätigten Immobilienzukaufen, der Teiltilgung des Gesellschafterdarlehens sowie den zu erwartenden FFO-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des FFO für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der auch für das Geschäftsjahr 2017 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.



#### **4. Gesamteinschätzung**

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und der insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus.

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH beabsichtigt insbesondere durch Investitionsaktivitäten ihre Umsätze zu steigern. Auf der Basis eines stabilen Geschäftsverlaufs und tragfähiger Kostenstrukturen in den kommenden Jahren rechnet die Gesellschaft mit einer nachhaltigen Verbesserung ihrer Ertrags- und Finanzlage. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH plant im kommenden Jahr ein positives Ergebnis.

Potsdam, 22. August 2017

Rolf Elgeti  
Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Jägersteig Beteiligungs GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Einzelabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 9. September 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fechner  
Wirtschaftsprüfer

**EINZELABSCHLUSS (IFRS) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH  
FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2015 ENDEnde GESCHÄFTSJAHR**

## Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

Angaben in TEUR	Anhang	2015	2014
<b>Gesamte Umsatzerlöse</b> .....		<b>725,6</b>	<b>0,0</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung .....	(4.1)	725,6	0,0
Aufwendungen aus Vermietung.....	(4.1)	-156,5	0,0
<b>Mietergebnis</b> .....		<b>569,1</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge .....	(4.2)	1.714,7	0,0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften .....	(4.3)	-429,0	550,0
Rohergebnis .....		1.854,8	550,0
Personalaufwand.....		0,0	0,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen .....		0,0	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen .....		0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	(4.5)	-45,9	-1,8
<b>EBIT</b> .....		<b>1.808,8</b>	<b>548,2</b>
Beteiligungsergebnis.....	(4.6)	120,0	0,0
Zinsertrag.....	(4.7)	0,1	0,0
Zinsaufwand .....	(4.7)	-780,0	0,0
<b>EBT</b> .....		<b>1.149,0</b>	<b>548,2</b>
Ertragssteuern .....	(3.4)	-374,4	-173,1
Sonstige Steuern .....		0,0	0,0
Jahresergebnis.....		774,6	375,1
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung .....		774,6	375,1
<b>Nicht zu reklassifizierende Posten</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Zu reklassifizierende Posten</b>			
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Nettoveränderung des FV .....		3.148,8	1.560,8
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Umgleiderung in die GuV .....		-1.708,8	0,0
Steuereffekt.....		-454,7	-492,8
<b>Zwischensumme</b> .....		<b>985,3</b>	<b>1.068,0</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b> .....		<b>985,3</b>	<b>1.068,0</b>
<b>Gesamtergebnis</b> .....		<b>1.759,9</b>	<b>1.443,0</b>

### Bilanz zum 31. Dezember 2015

Angaben in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>21.837,7</b>	<b>11.164,2</b>
Renditeliegenschaften .....	(3.1)	4.900,0	4.900,0
Immaterielle Vermögenswerte .....		0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	(3.2)	6.171,1	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	(3.3)	10.622,0	6.260,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte.....	(3.5)	144,6	0,0
Aktive Latente Steuern .....	(3.4)	0,0	3,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b> .....		<b>154,9</b>	<b>0,8</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....		0,0	0,0
Ertagssteuererstattungsansprüche .....		0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .....	(3.5)	152,1	0,0
Liquide Mittel .....	(3.6)	2,8	0,8
<b>SUMME AKTIVA</b> .....		<b>21.992,6</b>	<b>11.165,0</b>

Angaben in TEUR	Notes	31.12.2015	31.12.2014
<b>PASSIVA</b>			
<b>Summe Eigenkapital</b> .....	<b>(3.7)</b>	<b>3.227,9</b>	<b>1.468,0</b>
Gezeichnetes Kapital .....	(3.7)	25,0	25,0
Kapitalrücklage.....	(3.7)	0,0	0,0
Andere Rücklagen.....	(3.7)	0,0	0,0
OCI (Other Comprehensive Income).....	(3.7)	2.053,3	1.068,0
Bilanzgewinn .....	(3.7)	1.149,6	375,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>3.596,1</b>	<b>669,6</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.8)	2.559,1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen.....	(3.10)	3,0	0,0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.....		0,0	0,0
Passive Latente Steuern .....	(3.4)	1.034,0	669,6
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> .....		<b>15.168,5</b>	<b>9.027,4</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	(3.8)	258,6	0,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern .....	(3.9)	14.387,4	9.026,4
Sonstige Rückstellungen.....	(3.10)	10,0	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	(3.12)	38,9	0,0
Ertragssteuerschulden .....	(3.4)	429,3	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	(3.11)	44,4	0,0
<b>SUMME PASSIVA</b> .....		<b>21.992,6</b>	<b>11.165,0</b>

## Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

Angaben in TEUR	Anhang	2015	2014
<b>Jahresergebnis</b>			
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge .....		774,6	375,1
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen .....	(4.7)	779,9	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen .....	(4.5)	0,0	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten.....	(4.6)	-120,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften.....	(4.3)	429,0	-550,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	(4.2)	-1.714,7	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen .....	(3.10)	12,0	1,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern .....	(3.4)	461,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern .....	(3.4)	-86,6	173,1
- Gezahlte Ertragssteuern .....	(3.4)	-31,7	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.5)	-152,1	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind .....	(3.11, 3.12)	83,2	0,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit .....</b>		<b>434,6</b>	<b>-0,8</b>
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften .....	(3.1)	-573,6	-4.350,0
+ 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 .....	(3.3)	3.101,9	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen ..	(3.3)	-10.479,9	-4.699,7
+ Erhaltene Zinsen .....	(4.7)	0,1	0,0
+ Erhaltene Dividenden.....	(4.6)	120,0	0,0

Angaben in TEUR	Anhang	2015	2014
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....</b>		<b>-7.831,4</b>	<b>-9.049,7</b>
+ 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
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen.....		0,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmens- anleihen .....		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten .....	(3.8, 3.9)	7.653,2	9.026,4
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten .....	(3.8, 3.9)	-15,0	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten .....	(3.8, 3.9)	-169,0	0,0
- Gezahlte Zinsen.....	(4.7)	-70,3	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....</b>		<b>7.398,8</b>	<b>9.026,4</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel .....		2,0	-24,2
Liquide Mittel am Anfang der Periode .....	(3.6)	0,8	25,0
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode.....</b>	<b>(3.6)</b>	<b>2,8</b>	<b>0,8</b>



**Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Andere Rück- lagen</b>	<b>OCI</b>	<b>Bilanz- gewinn</b>	<b>Zwisch- ensum- me</b>	<b>Nicht beherr- schende Anteile</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>Stand 13.11.2014.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25,0</b>
Periodenergebnis .....		0,0	0,0	0,0	0,0	375,1	375,1	0,0	375,1
Sonstiges Ergebnis .....		0,0	0,0	0,0	1.068,0	0,0	1.068,0	0,0	1.068,0
<b>Gesamtergebnis .....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.068,0</b>	<b>375,1</b>	<b>1.443,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.443,0</b>
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
<b>Stand 31.12.2014.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.068,0</b>	<b>375,1</b>	<b>1.468,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.468,0</b>

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Rück- lagen	OCI	Bilanz- gewinn	Zwisch- ensum- me	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2015.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.068,0</b>	<b>375,1</b>	<b>1.468,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.468,0</b>
Periodenergebnis.....		0,0	0,0	0,0	0,0	774,6	774,6	0,0	774,6
Sonstiges Ergebnis.....		0,0	0,0	0,0	985,3	0,0	985,3	0,0	985,3
<b>Gesamtergebnis .....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>985,3</b>	<b>774,6</b>	<b>1.759,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.759,9</b>
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
<b>Stand 31.12.2015.....</b>		<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.053,3</b>	<b>1.149,6</b>	<b>3.227,9</b>	<b>0,0</b>	<b>3.227,9</b>

## Anhang

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der Einzelabschluss der Jägersteig Beteiligungs GmbH, Potsdam, (im Folgenden auch kurz "Jägersteig" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 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. 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 der August-Bebel-Str. 68 in 14482 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 die Verwaltung eigenen Vermögens durch Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen; genehmigungspflichtige Geschäfte sind ausgeschlossen. Des Weiteren ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Unternehmensgegenstand zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft ist befugt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu errichten, zu erwerben, zu pachten oder sich an ihnen zu beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

Der Einzelabschluss und Lagebericht der Gesellschaft wurden durch die Geschäftsführung am 22. August 2017 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
<b>EU Endorsement erfolgt</b>		
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
<b>EU Endorsement noch ausstehend</b>		
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 Gemeinschafts unternehmen	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: Fruchtragende 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 Renditeliegenschaften 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 Jägersteig 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 Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf: Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

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

### *1.3.5. Immaterielle Vermögenswerte*

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenserwerb erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

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

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

### *1.3.6. Sachanlagen*

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

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

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

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 Jägersteig hält keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte oder bis zur Endfälligkeit gehaltenen 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 bestimmaren 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 substantieller 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, Wertpapiere oder kurzfristige Anlagen ohne feste Zahlungen, die nicht einer anderen Kategorie zugeordnet wurden. Die in der Bilanz erfassten Wertpapiere wurden in der Position Andere finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen. Die Beteiligungen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen. 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 Tochterunternehmen, 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 Renditeeigenschaften.

### *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 passive 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)*

Renditeigenschaften werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn die Jägersteig 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 Operating-Leasingverhältnisse vor, in denen die Gesellschaft als Leasinggeber auftritt. Das wirtschaftliche Eigentum an den vermieteten Immobilien und damit die Aktivierungspflicht verbleiben bei der Jägersteig. 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 Discounted Cash Flow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einzahlungsüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Zinssätze, durch die Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag TEUR 4.900,0 (Vorjahr: TEUR 4.900,0).
- 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 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).
- 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 13,0 (Vorjahr: TEUR 1,0).

## **2. Segmentberichterstattung**

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien erzielt. Alle Immobilien liegen in Deutschland, in der internen Steuerung findet keine Unterscheidung der geographischen Gebiete statt. In 2015 betragen die Umsätze TEUR 725,6 (Vorjahr: TEUR 0,0). Auf den größten Kunden entfielen in 2015 Umsatzerlöse von TEUR 473,7 (Vorjahr: TEUR 0,0).

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bewertungsergebnisse der Renditeliegenschaften aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von TEUR -429,0 (Vorjahr: TEUR 550,0), sowie nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von TEUR 429,0 (Vorjahr: TEUR 0,0), erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften in TEUR – Gewerbeimmobilien	2015	2014
Stand per 01.01. ....	4.900,0	0,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten .....	429,0	4.350,0
Marktwertveränderung .....	-429,0	550,0
Stand per 31.12. ....	4.900,0	4.900,0

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 4.900,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) 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	2015	2014
Mieterlöse.....	725,6	0,0
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.) .....	-156,5	0,0
Neubewertung der Renditeliegenschaften .....	-429,0	550,0
Gesamt.....	140,1	550,0

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

Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, den man in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts erhalten würde.

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

<b>Neubrandenburg</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Marktwert (in TEUR) .....	4.900,0	4.900,0
Nettokaltmiete (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat) .....	von 0,55 bis 2,66	von 0,55 bis 2,66
Leerstand (in %) .....	1,6	1,6
Marktmietsteigerung pro Jahr (in %) .....	1,0	1,0
Instandhaltungskosten (in EUR/m <sup>2</sup> p.a.) .....	4,0	4,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten .....	0,0	0,0
Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag in %) .....	1,5	1,5
Diskontierungszinssatz (in %) .....	7,5	7,5
Kapitalisierungszinssatz (in %) .....	12,0	12,0

Der Bewertung liegen Mieterlisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 300,0 (Vorjahr: TEUR 300,0), bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 330,0 (Vorjahr: TEUR 330,0). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

### **3.2. Anteile an verbundenen Unternehmen**

Im Geschäftsjahr wurden Anteile an der Deutschen Konsum REIT AG in Höhe von TEUR 6.171,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) gehalten.

### 3.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr wurden Wertpapiere der DEMIRE AG in Höhe von TEUR 10.622,0 (Vorjahr: TEUR 6.260,5) gehalten.

### 3.4. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

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

Latente Steuern in TEUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	Aktive	Passive	Aktive	Passive	
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag) .....	0,0	0,0	3,7	0,0	-3,7
Renditeliegenschaften .....	0,0	82,3	0,0	176,8	94,5
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	0,0	553,4	0,0	0,0	-553,4
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	0,0	394,1	0,0	492,8	98,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	0,0	4,2	0,0	0,0	-4,2
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>1.034,0</b>	<b>3,7</b>	<b>669,6</b>	<b>-368,1</b>
<b>Saldierung</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Ausgewiesene latente Steuern lt. Bilanz</b>	<b>0,0</b>	<b>1.034,0</b>	<b>3,7</b>	<b>669,6</b>	<b>-368,1</b>
				Veränderung 2015	-368,1
				Davon erfolgsneutral	-454,7
				Davon erfolgswirksam	86,6

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

Ertragssteuern in TEUR	2015	2014
Tatsächliche Steuern .....	-461,0	0,0
Latente Steuern .....	86,6	-173,1
<b>Gesamt .....</b>	<b>-374,4</b>	<b>-173,1</b>

In Höhe von TEUR 90,3 resultiert ein latenter Steuerertrag (Vorjahr: latenter Steueraufwand TEUR -176,8) aus der Veränderung temporärer Differenzen. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge beträgt TEUR -3,7 (Vorjahr: TEUR 3,7). Im Geschäftsjahr wurden latente Steuern in Höhe von TEUR -454,7 erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

<b>Tatsächliches Steuerergebnis in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT nach sonstigen Steuern).....	1.149,0	548,2
Erwartetes Steuerergebnis (31,575%).....	362,8	173,1
Überleitung durch Steuereffekte auf:.....		
Neubewertung der Renditeliegenschaften .....	94,5	-176,8
Aus der Auflösung bzw. der Bildung aktiver latenter Steuern.....	-3,7	3,7
Aus der Abzinsung Darlehen.....	-4,2	0,0
Übrige (gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen) .....	11,6	0,0
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b> .....	<b>461,0</b>	<b>0,0</b>

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich dabei wie folgt:

<b>Theoretischer Steuersatz</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Körperschaftsteuer.....	15,000%	15,000%
Solidaritätszuschlag.....	0,825%	0,825%
Gewerbesteuer .....	15,750%	15,750%
<b>Gesamt</b> .....	<b>31,575%</b>	<b>31,575%</b>

Die rechnerische Steuerquote für das Geschäftsjahr beträgt 40,1% (Vorjahr: 0,0%).

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 11,7) und zur Gewerbesteuer von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 11,7) einbezogen.

### 3.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 144,6 (Vorjahr TEUR 0,0) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Umsatzsteuerforderungen.....	61,5	0,0
Treuhandkonten.....	15,0	0,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen .....	64,9	0,0
Übrige.....	10,7	0,0
<b>Gesamt</b> .....	<b>152,1</b>	<b>0,0</b>

### 3.6. *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.

### 3.7. *Eigenkapital*

#### 3.7.1. *Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage*

Das voll eingezahlte Stammkapital der Jägersteig beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 25,0 (Vorjahr TEUR 25,0) und ist eingeteilt in 25.000 Anteile je 1,00 EUR. Alle Anteile werden von der Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA, Potsdam (vormals: EAA Grundbesitz GmbH, Potsdam) gehalten.

#### 3.7.2. *Andere Rücklagen*

Im Geschäftsjahr wurden, wie bereits im Vorjahr, keine Anderen Rücklagen gebildet.

#### 3.7.3. *OCI (Other Comprehensive Income)*

<b>OCI (Other Comprehensive Income) in TEUR</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Finanzinstrumente IAS 39 Neubewertungseffekt .....	4.709,6	1.560,8
Afs-Finanzinstrumente IAS 39 Steuereffekt .....	-947,5	-492,8
Umgliederung in die GuV - IAS 39 FI .....	-1.708,8	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>2.053,3</b>	<b>1.068,0</b>

#### 3.7.4. *Bilanzgewinn*

Die Entwicklung dieses Postens wird in der Eigenkapitalentwicklung dargestellt.

Die Geschäftsführung plant, der kommenden Gesellschafterversammlung die Thesaurierung des Gewinns und damit einen Vortrag auf neue Rechnung vorzuschlagen.

### 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. Der Tilgungssatz beträgt 8,37 % 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 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 ein Gesellschafterdarlehen gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 14.387,4 (Vorjahr: TEUR 9.026,4).

### 3.10. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen in TEUR	Stand 31.12. 2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12. 2015
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten .....	1,0	0,0	0,0	9,0	10,0
Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht .....	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,0</b>	<b>13,0</b>

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

### 3.11. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	2015	2014
Sicherheitseinbehalte .....	24,9	0,0
Übrige .....	19,5	0,0
<b>Gesamt .....</b>	<b>44,4</b>	<b>0,0</b>

### 3.12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Berichtsjahr TEUR 38,9 (Vorjahr: TEUR 0,0) und beinhalten die Geschäftsbesorgungsgebühren.

## 4. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### 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.....	111,8	0,0
Nicht-umlagefähige Nebenkosten.....	44,7	0,0
Übrige.....	0,0	0,0
<b>Gesamt.....</b>	<b>156,5</b>	<b>0,0</b>

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen.

#### 4.2. *Sonstige betriebliche Erträge*

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.714,7 (im Vorjahr TEUR 0,0). Diese entfallen im Geschäftsjahr nahezu ausschließlich auf Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren.

#### 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*

Wertminderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

#### 4.5. *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2015	2014
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.....	37,5	1,8
Beiträge.....	0,4	0,0
Bewirtungskosten.....	5,0	0,0
Übrige.....	3,0	0,0
<b>Gesamt.....</b>	<b>45,9</b>	<b>1,8</b>

#### 4.6. *Beteiligungsergebnis*

Die Beteiligungsergebnisse enthalten Dividendenerträge aus Wertpapieren TEUR 120,0 (Vorjahr: 0,0).

#### 4.7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	2015	2014
<b>Übrige finanzielle Vermögenswerte</b>		
Übrige Zinserträge.....	0,1	0,0
Nicht-zahlungswirksame Erträge.....	0,0	0,0
<b>Zinserträge.....</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Übrige finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
Zinsen für Gesellschafterdarlehen.....	-707,8	0,0
Übrige Zinsaufwendungen.....	-72,1	0,0
<b>Zinsaufwendungen.....</b>	<b>-779,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamt.....</b>	<b>-779,8</b>	<b>0,0</b>

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 0,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 779,9 (Vorjahr: TEUR 0,0).

#### 4.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im Berichtszeitraum TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

### 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 den 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:

<b>In TEUR</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Eigenkapital.....	3.227,9	1.468,0
Bilanzsumme .....	21.992,6	11.165,0
Eigenkapitalquote in %.....	14,7	13,1

### **6.3. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten**

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

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Geschäftsjahr 2015 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	Bewertungs- hierarchie	2015	31.12.2014
Renditeliegenschaften .....	Stufe 3	4.900,0	4.900,0
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	Stufe 1	6.171,1	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Stufe 1	10.622,0	6.260,5
<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>21.693,1</b>	<b>11.160,5</b>

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“. Die Bewertung von derivativen 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. Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die in den Anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Wertpapiere wurden zu dem am Bilanzstichtag aktuellen Börsenkurs bewertet.

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

31.12.2015	IAS 39 Kat- egorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewer- tungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	LaR	0,0	0,0	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .	LaR	80,4	80,4	Stufe 2
Liquide Mittel .....	LaR	2,8	2,8	Stufe 2
<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>83,2</b>	<b>83,2</b>	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	AmC	2.817,8	2.813,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	AmC	14.387,4	14.387,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	AmC	38,9	38,9	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	28,0	28,0	Stufe 2
<b>Summe Passiva</b>		<b>17.272,1</b>	<b>17.275,1</b>	

31.12.2014	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungshierarchie
Liquide Mittel .....	LaR	0,8	0,8	Stufe 2
<b>Summe Aktiva .....</b>		<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	AmC	9.026,4	9.026,4	Stufe 2
<b>Summe Passiva .....</b>		<b>9.026,4</b>	<b>9.026,4</b>	

Beteiligungen, für die der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht, mit Ausnahme der darin enthaltenen Wertpapiere, 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. Für Wertpapiere wurde der zum Stichtag aktuelle Börsenkurs zugrunde gelegt.

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

#### 6.4. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

31.12.2015	IAS 39 Kategorie	Zinsen in TEUR	Wertberichtigungen in TEUR	Bewertungsergebnisse OCI in TEUR	Sonstige in TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen .....	Afs.-FV	0,0	0,0	1.752,6	0,0
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs.-FV	0,0	0,0	1.396,2	1.834,7
Darlehen und Forderungen .....	LaR	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten .....	AmC	-779,8	0,0	0,0	0,0

<b>31.12.2014</b>	<b>IAS 39 Kategorie</b>	<b>Zinsen in TEUR</b>	<b>Wert- berich- tigungen in TEUR</b>	<b>Bewer- tungs- ergebnis- se OCI in TEUR</b>	<b>Sonstige in TEUR</b>
Andere finanzielle Vermögenswerte .....	Afs.-FV	0,0	0,0	1.560,8	0,0
Darlehen und Forderungen .....	LaR	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzielle Verbindlichkeiten.....	AmC	-779,8	0,0	0,0	0,0

In dem Posten Sonstige sind im Wesentlichen Ergebnisse aus der Veräußerung von Wertpapieren TEUR 1.714,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) sowie Beteiligungsergebnisse TEUR 120,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) enthalten.

## **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 abgeschlossen. 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 126,5 niedriger (TEUR 94,6 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, 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.

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2015 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	258,6	1.132,8	1.426,4	<b>2.817,8</b>
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	14.387,4	0,0	0,0	<b>14.387,4</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	38,9	0,0	0,0	<b>38,9</b>
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	44,4	0,0	0,0	<b>44,4</b>
<b>Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern .....	9.026,4	0,0	0,0	<b>9.026,4</b>

Daneben bestehen geschätzte zukünftige Zahlungsabflüsse aus Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres von rund TEUR 94,9 (Vorjahr: TEUR 0,0), innerhalb von mehr als einem, aber weniger als fünf Jahren von rund TEUR 283,5 (Vorjahr: TEUR 0,0) und nach mehr als fünf Jahren von rund TEUR 113,3 (Vorjahr: 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.

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2015 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte .	80,4	0,0	0,0	<b>80,4</b>
Liquide Mittel .....	2,8	0,0	0,0	<b>2,8</b>

<b>Restlaufzeit zum 31.12.2014 in TEUR</b>	<b>Fälligkeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>Über 5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
Liquide Mittel .....	0,8	0,0	0,0	<b>0,8</b>

Die Gesellschaft kann Kreditlinien in Anspruch nehmen. Der gesamte, noch nicht in Anspruch genommene Betrag beläuft sich zum Bilanzstichtag auf rund TEUR 1.320,5 (Vorjahr: TEUR 973,7). 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 2015 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 die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Mieten Geschäftsräume .....	0,0	0,0
Verwalterverträge .....	43,6	0,0
Management- und Beratungsvertrag.....	88,4	0,0
<b>Gesamt</b> .....	<b>132,0</b>	<b>0,0</b>

Ein Teilbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen von TEUR 43,5 (Vorjahr: TEUR 0,0) hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, ein Teilbetrag von TEUR 88,5 (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 Leasinggeber*

Aus langfristigen Mietverträgen, die im Wesentlichen gewerbliche Mieter betreffen, bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 6.630,4 (Vorjahr: TEUR 7.290,3). Hiervon sind TEUR 727,7 (Vorjahr: TEUR 726,5) innerhalb eines Jahres, TEUR 2.504,6 (Vorjahr: TEUR 2.568,7) zwischen einem und fünf Jahren und TEUR 3.398,1 (Vorjahr: TEUR 3.995,2) nach mehr als fünf Jahren fällig. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu dreizehn 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	31.12.2015	31.12.2014
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>		
Mutterunternehmen .....	14.387,4	9.026,4
Weitere Gesellschafter .....	-	-
Sonstige nahestehende Unternehmen .....	-	-
Sonstige nahestehende Personen .....	-	-

Seit Gründung im Jahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen und steht im Besitz 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.

Mit Vertrag vom 17. November 2014 und dem 1. Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 29. Januar 2015 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA (früher EAA Grundbesitz GmbH) ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2024 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart.

Am 1. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der Objekte ab. Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 17,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) 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 19. November 2015 schloss die Jägersteig Beteiligungs GmbH einen Management- und Beratervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 6,0 (Vorjahr: TEUR 0,0). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 19. November 2015.

#### **Kredite und Vorschüsse**

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen zählen die Kredite und Vorschüsse an die Geschäftsführung 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 der Geschäftsführung haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

#### **7.5. Mitarbeiter/Personalstand**

Bei der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2015 keine Mitarbeiter angestellt.

## **7.6. Aufsichtsrat**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2015 keinen Aufsichtsrat.

## **7.7. Geschäftsführer**

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

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

Die Bezüge des Geschäftsführers belaufen sich für das Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0).

## **7.8. Honorar des Abschlussprüfers**

Für das Geschäftsjahr entsteht kein Honorar für den Abschlussprüfer, da die Gesellschaft nicht prüfungspflichtig ist.

## **7.9. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag**

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 31.12.2015 zu berücksichtigen sind:

Im Jahr 2016 wurden

- der Darlehensrahmenkredit mit der Obotritia Capital KGaA auf 20 Mio. Euro erhöht.
- die Renditeliegenschaft Jena im Wege des Zwangsversteigungsverfahrens für TEUR 720,0 erworben.
- ein Kaufvertrag über die Renditeliegenschaft in Bad Salzdetfurth mit einem Kaufpreis von TEUR 9.975,0 abgeschlossen. Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgte bei der Renditeliegenschaft Bad Salzdetfurth in 2017.
- die Aktien an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA veräußert. Der Kaufpreis wurde mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet.

Im Jahr 2017

- wurden 3 Liegenschaften (Löhne, Schortens, Rostock) mit einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 55.680,0 erworben.
- wurde die Beteiligung an der Deutsche Konsum REIT-AG an die Schwestergesellschaft Obotritia Alpha Invest GmbH gegen Übernahme des Gesellschaftsdarlehens in Höhe des Kaufpreises veräußert.
- hat die Obotritia Capital KGaA in Höhe von TEUR 7.530,2 das Gesellschafterdarlehen in die Kapitalrücklage eingelegt.

- wurden zwei Barkapitalerhöhungen durchgeführt, um die GmbH in eine Aktiengesellschaft formwechselnd umwandeln zu können.
- gewährte die Gesellschaft der Obotritia KGaA mit Datum von 02.03.2017 ein Darlehensrahmenvertrag in Höhe von 20 Mio. Euro

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

Potsdam, den 22. August 2017  
Rolf Elgeti

## Lagebericht

### 1. Grundlagen

#### 1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Light-Industrial Immobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem in zentralen und möglichst überdurchschnittlichen Light-Industrial- und Logistiklagen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von der Gesellschaft liegt darin 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 ist im Immobilienmarkt im Marktsegment der sog. Light Industrial Immobilien tätig. „Light Industrial“ versteht sich als Oberbegriff für eine Vielzahl verschiedener Betriebstypen des Industriegewerbes und umfasst neben den Tätigkeiten der Lagerung und Distribution von Handelsgütern auch deren Verwaltung und Produktion. Bei „Light Industrial Immobilien“ handelt es sich daher typischerweise um Gewerbehöfe, Logistikimmobilien (Lagerhallen, Umschlaghallen, Distributionshallen und Speziallager) oder Industrieimmobilien, die von gewerblichen Nutzern in den meisten Fällen zur Lagerung, Konfektionierung oder als kleinere Produktionsstätten genutzt werden.

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 gute Mikrolagen auch außerhalb typischer Light-Industrial Standorten zu investieren. Hier sieht die Gesellschaft den Vorteil, dass die Marktpreise in diesen Gebieten weniger flüchtig sind als in den Top-Standorten München, Köln und Hamburg. Ferner herrscht in diesen Lagen ein verminderter Wettbewerb gegenüber den zuvor genannten Standorten, was zu langfristig höhere Renditen bei zunehmend reduziertem Risiko 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. Die Gesellschaft verfügt nach eigener Auffassung über ein erfahrenes Management im Bereich Ankauf von Grundbesitz und Verwaltung von Immobilienportfolios und ist nach eigener Auffassung gut vernetzt mit Maklern und Banken, die sowohl ertragsstarke Liegenschaften mit Wertsteigerungspotential als auch notleidende Vermögenswerte vor allem im Sekundärmarkt verkaufen. Dies gilt auch im Hinblick auf den Kontakt zu anderen Investoren, der einen guten Zugang zu potentiellen Verkaufsvorgängen erlaubt.

Aufgrund ihrer intensiven und langjährigen Erfahrung und der umfangreichen Kenntnis der relevanten Immobilienmärkte, 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 Gesellschaft erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient der FFO als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es werden die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig

und zeitnah erstellt. Der FFO ergibt sich aus dem Jahresergebnis korrigiert um Ertragsteuern, Abschreibung, Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften, dem Verkaufsergebnis sowie sonstigen nicht zu berücksichtigenden Kosten und Erträge.

### **1.3. *Forschung und Entwicklung***

Aufgrund ihrer Tätigkeit im Bereich Vermietung von Gewerbeobjekten betreibt die Gesellschaft 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 vierten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,3% höher als im Vorquartal. Für das Gesamtjahr 2015 ergibt sich ein durchschnittliches Wachstum in Höhe von 1,7%, 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH, 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/2016/02/PD16\_044\_811.html, zuletzt geprüft am 17. August 2017 sowie <http://www.finanzen.net/leitzins/>, zuletzt geprüft am 17. August 2017).*

### **2.2. *Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt***

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet 2015 zum sechsten Mal in Folge einen Anstieg, auf einen Rekordwert von nunmehr 55,1 Mrd. Euro. Gegenüber 2014 entspricht dies einem nochmaligen Zuwachs um fast 40%. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 31%.

*(Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>, zuletzt geprüft am 15. Februar 2016).*

Einer der wichtigsten Trends für die Gesellschaft ist jedoch die stetig steigende Nachfrage am Investmentmarkt für Light-Industrial-Immobilien. Aus Sicht der Gesellschaft wird diese Nachfrage auf Grund des niedrigen Zinsniveaus, der positiven Entwicklung des Welthandels, der hohen Nachfrage nach gewerblichen Immobilien durch internationale Investoren und der stabilen Lage der Wirtschaft in Deutschland, die mitunter einen positiven Effekt auf die Konsumausgaben, Produktion von Gütern und den Binnenhandel hat, anhalten und voraussichtlich weiterhin steigen. Im Jahr 2015 wurde auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien rd. EUR 4,0 Mrd. umgesetzt. Dies entspricht einem Plus von rund 10% gegenüber dem Vorjahresergebnis und einer knapp 4-fachen Steigerung im Vergleich zum Jahresergebnis von 2011 (EUR 1,2 Mrd.). Der Marktanteil dieser Assetklasse liegt somit bei ca. 7,3 % am gesamt-gewerblichen Immobilienmarkt.

*(Quellen: „Market Report - Industrial & Logistics Q1 2016“ veröffentlicht von Colliers International Deutschland Holding GmbH, S. 1; „Investmentmarkt Deutschland - Property Report 2016“ veröffentlicht von BNP Paribas Real Estate, S. 5)*



### 2.3. Geschäftsverlauf

Die Jägersteig Beteiligungs GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Im Jahr 2015 wurde eine Beteiligung an der Deutsche Konsum REIT-AG von der Gesellschafterin erworben. Zur Finanzierung der Beteiligung wurde der Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA auf 15 Mio. Euro erhöht.

Im April 2015 wurde zur Finanzierung der Renditeliegenschaft Neubrandenburg ein langfristiges Darlehen bei der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin über 3 Mio. Euro aufgenommen.

Im November 2015 wurde das Angebot zum Umtausch der Aktien der Fair Value REIT AG in Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG angenommen.

Im November 2015 schloss die Gesellschaft einen Kaufvertrag über eine Renditeliegenschaft in Güstrow ab. Darauf folgte im Dezember der Erwerb einer Lager-/Logistikimmobilie in Stralsund. Der Kaufpreis beider betrug insgesamt TEUR 720,0. Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgte in 2016.

#### Ertragslage

Das Jahresergebnis beträgt TEUR 774,6 (Vorjahr TEUR 375,1) aus dem sich FFO wie folgt ableitet:

In TEUR	2015	2014
Jahresüberschuss.....	774,6	375,1
Bereinigung der Ertragsteuern.....	374,4	173,1
Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses .....	429,0	-550,0
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte .....	-1.714,7	0,0
FFO .....	-136,7	-1,8

Der Umsatz erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 725,6. Ursache hierfür war, dass für die Immobilienakquisition in 2014 die Umsätze erst im Berichtsjahr erzielt wurden.

Das Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 774,6 (Vorjahr: TEUR 375,1) und resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis des Aktientausch der FAIR VALUE/DEMIRE Aktie. Das positive Ergebnis entspricht der Prognose der Geschäftsführung.

Das Ergebnis aus Bewertung verminderte sich um TEUR 979,0 aus TEUR -429 (Vorjahr: TEUR 550,0). Ursache hierfür waren die nachträglichen Anschaffungskosten der Immobilie Neubrandenburg.

Das sonstige Ergebnis ist geprägt durch die Bewertungsergebnisse von Wertpapieren, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuereffekte sowie der Umgliederung von Bewertungsergebnissen in die Gewinn und Verlustrechnung, im Rahmen des Aktientausches FAIR VALUE REIT in DEMIRE.

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

## Finanzlage

### Bereichsergebnisse der Kapitalflussrechnung

In TEUR	2015	2014
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit .....	434,6	-0,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	-7.831,4	-9.049,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....	7.398,8	9.026,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds .....	2,0	-24,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode .....	0,8	25,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode .....	2,8	0,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 434,6 (Vorjahr: TEUR -0,8). Der positive Cashflow aus dem operativen Bereich steht in direkten Zusammenhang mit den erstmaligen Umsätzen des Vermietungsobjektes. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Teil des Periodenerfolgs 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.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtsjahr bei TEUR -7.831,4 (Vorjahr: TEUR -9.049,7) und setzt sich größtenteils zusammen aus der Auszahlungen und Einzahlung der Aktienkäufe und Verkäufe, den Auszahlungen für nachträgliche Anschaffungskosten sowie aus den erhaltenen Dividendenzahlungen. Der Tausch der Aktien Fair Value/DEMIRE erfolgte nicht zahlungswirksam.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR 7.398,8 (Vorjahr: TEUR 9.026,3) und betrifft im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Erhöhung des Rahmenkreditvertrag mit der Obotritia Capital KGaA und die Aufnahme des Bankdarlehens bei der Sparkasse.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) beträgt 85,3% (Vorjahr: 86,9%). Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das langfristige Vermögen von TEUR 21.837,7 ist im Berichtsjahr nur mit TEUR 3.596,1 langfristig finanziert. Hintergrund ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens, eine langfristige Finanzierung der akquirierten Immobilien bei günstigen Finanzierungsangeboten durchzuführen. Da Mietvertragsverlängerungen einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungsbedingungen haben, wird durch die konzerninterne Zwischenfinanzierung die Chance auf eine attraktive langfristige Finanzierung gewahrt und sukzessive umgesetzt.

Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 14,7% (Vorjahr: 13,1%) und ist geprägt durch das Jahresergebnis und das sonstige Ergebnis.

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 10.827,6 auf TEUR 21.992,6 (Vorjahr: TEUR 11.165,0). Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen durch den Erwerb von Anteilen an der Deutschen Konsum REIT AG, sowie der Bewertungserhöhung der Aktien der DEMIRE AG.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhen sich zum 31. Dezember 2015 um TEUR 10.673,6 auf TEUR 21.837,7 (Vorjahr: TEUR 11.164,1). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch den Erwerb von Anteilen an verbundenen Unternehmen, sowie der Bewertungserhöhung von Wertpapieren.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um TEUR 154,1 auf TEUR 154,9 (Vorjahr: TEUR 0,8). Die Erhöhung resultiert vor allem aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich um TEUR 2.926,6 auf TEUR 3.596,2 (Vorjahr: TEUR 669,6). Dies resultiert insbesondere aus der Aufnahme des Bankdarlehens bei der Sparkasse Neubrandenburg.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um TEUR 6.141,1 auf TEUR 15.168,5 (Vorjahr: TEUR 9.027,4). Ursächlich hierfür ist die Erhöhung des Rahmenkreditvertrages mit der Obotritia KGaA.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Das positive Jahresergebnis war durch den Verkauf der Finanzanlagen geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch Ankauf vermieteter Immobilie geschaffen.

## **Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Leerstandsquote (im Geschäftsjahr 1,6%, im Vorjahr 1,6%) und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

### **2.4. Nachtragsbericht**

Im März 2016 wurde der Darlehensrahmenkredit mit der Obotritia Capital KGaA auf 20 Mio. Euro erhöht. Im Jahr 2016 wurde im Wege des Zwangsversteigungsverfahrens die Renditeliegenschaft in Jena für TEUR 720,0 erworben. Des Weiteren wurde ein Kaufvertrag über die Renditeliegenschaft in Bad Salzdetfurth mit einem Kaufpreis von TEUR 9.975,0 abgeschlossen. Der Wechsel von Nutzen und Lasten erfolgte bei der Renditeliegenschaft Bad Salzdetfurth in 2017. Im November 2016 wurden die Aktien an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG an die Gesellschafterin Obotritia Capital KGaA veräußert. Der Kaufpreis wurde mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet.

In 2017 wurden 3 Liegenschaften (Löhne, Schortens, Rostock) mit einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 55.680,0 erworben. Die Beteiligung an der Deutsche Konsum REIT-AG wurde an die Schwestergesellschaft Obotritia Alpha Invest GmbH gegen Übernahme des Gesellschaftsdarlehens in Höhe des Kaufpreises veräußert. Die Obotritia Capital KGaA hat im März 2017 das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 7.530,2 in die Kapitalrücklage eingelegt. Des Weiteren gewährt die Gesellschaft der Obotritia KGaA einen Darlehensrahmen in Höhe von 20 Mio. Euro. Es wurden in 2017 zwei Barkapitalerhöhungen durchgeführt, um die GmbH in eine Aktiengesellschaft formwechselnd umwandeln zu können.

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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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. 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 regionale Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Infrastruktur eines Standorts nach dem Erwerb von Immobilien durch die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH gehaltenen Immobilien und damit auf das Ergebnis von der Gesellschaft auswirken.

Diese Risiken gewinnen in dem Maße an Bedeutung, wie sich das Portfolio der von Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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.

Die derzeitige Geschäftstätigkeit der Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH negativ beeinflussen. Um diesem Risiko zu begegnen, arbeitet die Jägersteig Beteiligungs GmbH mit unterschiedlichen Kreditinstituten zusammen und beobachtet intensiv die Entwicklung des Finanzierungsmarkts. Hierbei werden auch kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, um

sich durch geplante Mietvertragsverlängerungen attraktive langfristige Finanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

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

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

Zinsrisiken bestehen regelmäßig hinsichtlich der zur Prolongation beziehungsweise Umfinanzierung anstehenden Verbindlichkeiten sowie bei geplanten Darlehen zur Finanzierung von Immobilienbeständen. Um sich gegen nachteilige Auswirkungen von Änderungen des Zinsniveaus abzusichern, nutzt die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH beeinträchtigen.

#### Einschätzung des Gesamtrisikos

In der Berichtsperiode hat sich die Finanzierungsstruktur des Unternehmens verbessert, insbesondere durch die Aufnahme eines Bankkredits und die Erhöhung des Rahmenkredites mit der Muttergesellschaft. Weitere geplante Immobilienakquisitionen hängen maßgeblich von der Stärkung der Eigenkapitalbasis durch Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Fremdmitteln am Kapitalmarkt bzw. 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 in den folgenden Jahren der Abbau von Leerständen und die Realisierung von möglichen Mietsteigerungspotenzialen.

### **3.2. Prognosebericht**

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Jägersteig Beteiligungs GmbH und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Jägersteig Beteiligungs 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH künftig die Akquisition verstärken.

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.



Ausgehend vom aktuellen FFO TEUR -136,7 (Vorjahr: TEUR -1,8) und den zu erwartenden FFO-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe und der aktuellen Finanzierungsstruktur, erwartet die Gesellschaft eine Verminderung des FFO für das kommende Geschäftsjahr. Für das kommende Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft eine gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anlegermärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der auch für das Geschäftsjahr 2016 geplanten dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.

Ausgehend von der guten Vermietungssituation im Objekt geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich das Vermietungsergebnis nachhaltig stabil entwickeln wird.

#### **4. Gesamteinschätzung**

Angesichts der erwarteten Entwicklung des Immobilienbedarfs in Deutschland und der insgesamt positiver Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt geht das Unternehmen von künftig wachsenden Geschäftspotenzialen aus. Die Jägersteig Beteiligungs GmbH 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 Jägersteig Beteiligungs GmbH plant im kommenden Jahr ein positives Gesamtergebnis.

Potsdam, 22. August 2017

Rolf Elgeti  
Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den IFRS-Einzelabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Jägersteig Beteiligungs GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 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 sowie ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den IFRS-Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 9. September 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fechner  
Wirtschaftsprüfer

**EINZELABSCHLUSS (HGB) DER JÄGERSTEIG BETEILIGUNGS GMBH  
FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2017 ENDEnde RUMPFGESCHÄFTSJAHR**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr  
vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse .....	2.304,7	1.020,4
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnisse.....	690,8	36,0
Sonstige betriebliche Erträge .....	7.256,2	12,0
Materialaufwand.....		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen .....	1.367,3	493,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....	528,0	157,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	510,0	70,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	501,0	0,0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> .....	<i>501,0</i>	<i>0,0</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	725,3	1.216,8
<i>davon an verbundene Unternehmen</i> .....	<i>235,5</i>	<i>1.116,5</i>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	2.340,0	-139,9
<b>Ergebnis nach Steuern .....</b>	<b>5.282,1</b>	<b>-729,6</b>
Sonstige Steuern .....	0,0	0,5
<b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag .....</b>	<b>5.282,1</b>	<b>-730,1</b>

### Bilanz zum 30. September 2017

Angaben in TEUR	TEUR	30.09.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b> .....			
I. Sachanlagen.....			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken.....	31.046,1		5.969,7
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau .....	17.564,9	48.611,0	1.721,5
II. Finanzanlagen .....			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....		0,0	4.418,5
<b>B. Umlaufvermögen</b> .....			
I. Vorräte.....			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen .....		953,8	263,1
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	2,1		81,7
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen.....	45.777,3		0,0
3. sonstige Vermögensgegenstände .....	621,9	46.401,3	254,5
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks .....			
		23,4	24,4
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b> .....			
		16,3	0,1
<b>SUMME AKTIVA</b> .....		<b>96.005,8</b>	<b>12.733,5</b>

Angaben in TEUR	TEUR	30.09.2017	31.12.2016
<b>PASSIVA</b>			
<b>A. Eigenkapital.....</b>			
I. Gezeichnetes Kapital .....		81,5	25,0
II. Kapitalrücklage .....		23.854,4	0,0
III. Gewinnrücklagen .....			
1. andere Gewinnrücklagen.....		50,0	50,0
IV. Gewinnvortrag.....		215,9	946,1
V. Jahresüberschuss / -fehlbetrag.....		5.282,1	-730,1
<b>B. Rückstellungen .....</b>			
1. Steuerrückstellungen.....	2.340,0		390,4
2. sonstige Rückstellungen.....	385,2	2.725,2	31,2
<b>C. Verbindlichkeiten.....</b>			
1. Anleihen.....	60.203,8		0,0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	2.397,8		2.569,9
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen .....	938,4		170,5
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	25,9		289,4
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	0,0		8.975,8
6. sonstige Verbindlichkeiten.....	32,9	63.598,8	15,1
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten .....</b>			
		197,9	0,2
<b>SUMME PASSIVA.....</b>		<b>96.005,8</b>	<b>12.733,5</b>

**Anlagenspiegel zum 30. September 2017**

	<b>Anschaf- fungs- und Her- stellung- skosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbu- chungen</b>	<b>Anschaf- fungs- und Her- stellung- kosten</b>	<b>Kumu- lierte Ab- schreibun- gen</b>	<b>Ab- schreibu- ngen des Ges- chäftsja- hres</b>	<b>Kumu- lierte Ab- schreibun- g</b>	<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>
<b>Angaben in TEUR</b>	<b>01.01.2017</b>				<b>30.09.2017</b>	<b>01.01.2017</b>		<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>I. Sachanlagen.....</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken .....	6.266,8	23.882,8	0,0	1.721,5	31.871,2	297,1	528,0	825,1	31.046,1	5.969,7
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.....	1.721,5	17.564,9	0,0	-1.721,5	17.564,9	0,0	0,0	0,0	17.564,9	1.721,5
<b>I. Sachanlagen.....</b>	<b>7.988,3</b>	<b>41.447,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>49.436,1</b>	<b>297,1</b>	<b>528,0</b>	<b>825,1</b>	<b>48.611,0</b>	<b>7.691,2</b>
<b>II. Finanzanlagen .....</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen .....	4.418,5	25,0	4.443,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.418,5
<b>II. Finanzanlagen.....</b>	<b>4.418,5</b>	<b>25,0</b>	<b>4.443,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.418,5</b>
<b>Anlagevermögen Gesamt.....</b>	<b>12.406,8</b>	<b>41.472,7</b>	<b>4.443,5</b>	<b>0,0</b>	<b>49.436,1</b>	<b>297,1</b>	<b>528,0</b>	<b>825,1</b>	<b>48.611,0</b>	<b>12.109,7</b>

## **Anhang**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Gesellschaft mit Sitz in Rostock (Martin-Niemöller-Str. 23, 18147 Rostock), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, Nr. HRB 13909, weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2017 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen in der Fassung des BilRUG sowie der Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16. August 2017 wurde die Änderung des Geschäftsjahres beschlossen. Das bisher mit dem Kalenderjahr übereinstimmende Geschäftsjahr der Gesellschaft ist für die Zeit ab dem 1. Oktober 2017 auf den Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 30. September des Folgejahres umgestellt. Für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Aufgrund des Rumpfgeschäftsjahres zum 30. September 2017 und des wesentlich höheren Geschäftsumfanges sind die Vorjahreswerte nicht vergleichbar.

### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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 wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bankguthaben wurden jeweils zum Nennwert angesetzt.

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 im Jahresabschluss 2016 unter Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen wurden verkauft.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist ein Darlehen an Gesellschafter von TEUR 45.752 enthalten. (Vorjahr Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 8.976)

Es liegen keine Forderungen mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr vor.

Auf Basis der Gesellschafterbeschlüsse vom 13. März 2017 und 16. August 2017 wurden zwei Kapitalerhöhungen auf insgesamt EUR 81.522 vorgenommen.



In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen von TEUR 2.340 (Vorjahr TEUR 390) enthalten.

Es wurde am 30. August 2017 eine Anleihe i. H. v. TEUR 60.000 für 5 Jahre ausgegeben, welche mit 4% verzinst wird.

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	60.204 (0)	204 (0)	60.000 (0)	0 (0)	60.000 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.398 (2.570)	307 (270)	972 (1.181)	1.119 (1.119)	2.368 (2.570)
Erhaltene Anzahlungen	938 (170)	938 (170)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26 (289)	26 (289)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gg. über verbundenen Unternehmen	0 (8.976)	0 (8.976)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	33 (15)	33 (15)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	63.599 (12.020)	1.508 (9.720)	60.972 (1.181)	1.119 (1.119)	62.368 (2.570)

Die Anleihe ist durch die Bestellung von Grundschulden besichert. 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 Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die sonstigen betr. Erträge i. H. v. TEUR 7.256 betreffen im Wesentlichen den Gewinn aus dem Verkauf der Aktien der Deutsche Konsum REIT-AG.

#### V. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der ab 2015 zugegangenen Objekte abgeschlossen. Im Berichtsjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr TEUR 18) 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.

Es besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen TEUR 132 (Vorjahr TEUR 12). Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

Die Erbbauzinsen für das Rumpfgeschäftsjahr 2017 betragen TEUR 41 (Vorjahr EUR 0) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 49 Jahren.

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr durch den Geschäftsführer Rolf Elgeti vertreten.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 5.282 (Vorjahr TEUR -730) auf neue Rechnung ins Folgejahr vorzutragen.

Der Jahresabschluss 2017 wird in den Konzernabschluss der Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr, ebenso wie im Vorjahr, keine Mitarbeiter.

Weitere Angabepflichten entfallen, da es sich hier um eine kleine Kapitalgesellschaft handelt.

Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentlichen Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 30.09.2017 zu berücksichtigen sind:

- Die Gesellschaft hat die Unternehmensanleihe um TEUR 8.000 erhöht.
- Am 18. Oktober 2017 erfolgte die Eintragung des Formwechsels der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und der Firma Deutsche Industrie Grundbesitz AG in das Handelsregister Rostock (HRB 13964). Grundlage bildet ein Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017.

Rostock, 18.10.2017

## **Bestätigungsvermerk**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Jägersteig Beteiligungs GmbH (ab dem 18. Oktober 2017 Deutsche Industrie Grundbesitz AG) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. September 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 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 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 Jahresabschluss 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.

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 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.“

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

Berlin, den 20. Oktober 2017

DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Fechner  
Wirtschaftsprüfer