

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2018/2019

1. Oktober 2018 bis 31. März 2019

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis	2
Brief an unsere Aktionäre	3
Kennzahlen	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018	7
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
4. Nachtragsbericht	15
5. Risikolage	16
6. Ausblick und Prognose	16
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 31. März 2019 des Geschäftsjahres 2018/2019	17
Anhang	24
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	33
Über die Deutsche Konsum REIT-AG, Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG und Finanzkalender,	34
Herausgeber, Kontakt und Haftungsausschluss	35

## Brief an unsere Aktionäre

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

das erste Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres 2018/2019 verlief für die Deutsche Konsum REIT-AG erwartungsgemäß sehr positiv. Das zum 31. März 2019 bilanzierte Immobilienportfolio umfasst nunmehr 106 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 39,8 Mio. Die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 12,5 Mio. auf EUR 19,5 Mio. und damit um rund 56%. Die Funds from operations („FFO“) stiegen sogar um rund 75% auf EUR 12,6 Mio. Und auch bilanzseitig spiegelt sich die gute operative Performance wider: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) weiterhin solide bei 49,1% liegt, ist der EPRA NAV auf EUR 8,18 je Aktie angestiegen.

Aufgrund der starken operativen Performance konnte die DKR im November 2018 eine erfolgreiche Kapitalerhöhung zu EUR 11,00 je Aktie durchführen. Zudem zeigte sich die DKR-Aktie sehr robust in einem weltweit volatilen Marktumfeld und konnte seit Geschäftsjahresbeginn am 1. Oktober 2018 zwischenzeitlich um bis zu rund 35% steigen. Mittlerweile ist die Marktkapitalisierung auf über EUR 400 Mio. angestiegen. Dazu haben auch zahlreiche internationale Roadshows beigetragen bei denen die DKR durchgehend sehr positives Feedback auf ihre Equitystory erhalten hat und neue Investoren gewinnen konnte.

Und auch im ersten Halbjahr 2018/2019 konnten wir rund EUR 122 Mio. in weitere renditestarke Immobilien investieren und liegen damit bereits deutlich über unserem Investitionsziel. Zum Berichtstag verfügt die Gesellschaft über ein gesichertes Portfolio mit 121 Einzelhandelsimmobilien mit einem Immobilienbuchwert von rund EUR 540 Mio. (vor aktueller Immobilienbewertung) und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 46 Mio. Dieses Momentum wollen wir beibehalten und stehen in Ankaufsverhandlungen über weitere Objekte.

Auch operativ hat die DKR im ersten Halbjahr weiter erfolgreich agiert. So konnten zu Jahresbeginn 2019 vorzeitig zwei wesentliche Mietverträge bei den Objekten in Bergen und Verden um zehn und 15 Jahre verlängert werden. Und auch bei unseren Revitalisierungsobjekten kommen wir trotz komplexerer Maßnahmen kontinuierlich zum Ziel.

Im Finanzierungsbereich konnten wir durch die Verbesserung der Anleihebedingungen der Wandelanleihen deutliche Zinersparnisse erzielen, die sich bereits im ersten Halbjahr 2018/2019 deutlich ausgewirkt haben. Weiterhin haben wir neue Festzinsdarlehen bei verschiedenen Sparkassen im Volumen von EUR 19,5 Mio. zu Zinssätzen zwischen 1,58% und 2,09% aufgenommen. Damit liegen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zum Bilanzstichtag bei 1,88% p.a. bei einer Duration von durchschnittlich 5,3 Jahren, wodurch die DKR äußerst solide und günstig finanziert ist.

Und schließlich haben wir am 26. März 2019 erstmals eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 je Aktie an Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ausgeschüttet. Damit haben wir einer ganz wesentlichen Eigenschaft eines REIT Folge geleistet und werden uns auch in Zukunft als stabiler Dividententitel etablieren.

Auf Basis der sehr positiven Entwicklungen bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen 26 Mio. EUR und 29 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018/2019 sowie eine FFO Run Rate zum 30. September 2019 von EUR 33 Mio.

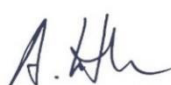
Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und wünschen Ihnen weiterhin viel Freude mit der DKR-Aktie und der weiteren Entwicklung.

Herzliche Grüße,

Ihr



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



## Kennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

#### Kennzahlen

	1. Oktober 2018 - 31. März 2019	1. Oktober 2017 - 31. März 2018	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	19.472	12.489	6.982	55,9
Ergebnis aus der Vermietung	15.453	9.884	5.569	56,3
Finanzergebnis	-2.849	-2.398	-451	18,8
Periodenergebnis	11.485	6.364	5.120	80,5
FFO	12.681	7.263	5.418	74,6
FFO je Aktie (in EUR)	0,43	0,28	0,16	57,4
aFFO	11.156	1.731	9.425	>100
aFFO je Aktie (in EUR)	0,38	0,07	0,32	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,39	0,24	0,15	62,7
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,29	0,18	0,11	60,6
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	6,3	6,6	-0,2	-3,6

**31. März 2019    30. September 2018    Veränderung    %**

#### Bilanzkennzahlen

(TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	474.755	418.707	56.048	13,4
Bilanzsumme	510.733	452.933	57.800	12,8
Eigenkapital	244.991	209.762	35.229	16,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	254.563	231.596	22.966	9,9

#### Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	49,1	51,2	-2,1	-4,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,02	1,98	0,04	2,0
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	1,88	1,87	0,01	0,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	5,3	5,5	-0,2	-3,8
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,0	3,7	1,4	37,5
EPRA NAV	244.991	209.762	35.229	16,8
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	8,18	7,70	0,48	6,2
EPRA NNNNAV je Aktie (in EUR)	8,18	7,70	0,48	6,2

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	51,6	50,1	1,5	3,0
------------------------	------	------	-----	-----

**Aktieninformationen**

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	29.959.944	27.236.313	2.723.631	10,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	387.981.275	299.599.443	88.381.832	29,5
Aktienkurs (in EUR)	12,95	11,00	1,95	17,7

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	106	90	16	17,8
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	602.325	517.824	84.501	16,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	39.814	35.484	4.330	12,2
Anfangsrendite (in %)	11,4	11,7	-0,3	-2,9
Leerstandsrate (in %)	8,7	9,6	-0,9	-9,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,6	5,2	0,4	8,5

# Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/2019

## 1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf („Deutsche Konsum“ oder „DKR“), ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Das ständig wachsende Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit 121 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von EUR 46 Mio. (Stand: 14. Mai 2019).

Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse gehandelt (ISIN: DE 000A14KRD3).

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie

### 2.1. Konjunkturelle Entwicklung

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltkonjunktur hatte im Verlauf des Jahres 2018 erheblich an Schwung verloren.<sup>1</sup> Trotzdem dürfte die Weltproduktion laut einer im März 2019 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) in den Jahren 2019 und 2020 angesichts einer insgesamt expansiven Geld- und Fiskalpolitik jeweils um 3,3% zunehmen.<sup>2</sup>

Auch das deutsche Wirtschaftswachstum war Ende 2018 ins Stocken geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2018 nur noch um 1,4% höher als im Vorjahr.<sup>3</sup> Die Konjunkturforscher des IfW gingen im März 2019 von einer Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts für 2019 von 1,0% und für 2020 von 1,8% aus. Stimulierend für die Konjunktur würden vor allem die privaten und öffentlichen Konsumausgaben wirken. Ursächlich hierfür seien stark steigende Löhne und Gehälter sowie zahlreiche Abgabensenkungen und Leistungsausweitungen des Staates. Eine Rezession drohe jedoch noch nicht, da diese typischerweise mit einem abrupten Einbruch der unternehmerischen Investitionstätigkeit einhergehe, welche sich bislang jedoch nicht abzeichne.<sup>4</sup>

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% beträgt.<sup>5</sup> Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

---

<sup>1</sup> Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 54 (2019/Q1) vom 13. März 2019: Mittelfristprojektion für Deutschland im Frühjahr 2019, Seite 5.

<sup>2</sup> Quelle: Medieninformation IfW vom 13. März 2019: IfW Konjunkturprognose: Konjunktur kühlt ab, aber Krise noch nicht in Sicht.

<sup>3</sup> Quelle: Pressemitteilung Destatis vom 22. Februar 2019: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2018.

<sup>4</sup> Quelle: Medieninformation IfW vom 13. März 2019: IfW Konjunkturprognose: Konjunktur kühlt ab, aber Krise noch nicht in Sicht.

<sup>5</sup> Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null.

## Gewerbeimmobilien weiterhin gefragt

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt weiterhin attraktiv, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. Im Jahr 2018 lag das gesamte Transaktionsvolumen mit EUR 78,1 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (EUR 46,3 Mrd.). Mit EUR 60,5 Mrd. allein im Gewerbesegment ist der aufsteigende Trend ungebrochen.<sup>6</sup> Die Gründe für diese weiterhin positive Entwicklung sieht JLL neben den insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den günstigen Finanzierungsbedingungen auch in fehlenden Alternativen.<sup>7</sup>

Im ersten Quartal 2019 flossen erneut hohe Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien, allerdings weniger als im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Monaten 2019 bei rund EUR 11,3 Mrd. (2018: EUR 12,3 Mrd.). Einzelhandelsimmobilien lagen innerhalb dieser Anlagenklasse mit einem Anteil von 13% hinter Büroimmobilien (38%).<sup>8</sup>

Alle Maklerhäuser (JLL, CBRE, BNPPRE und Colliers International) rechnen damit, dass die bisherige starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch im weiteren Verlauf des Jahres 2019 anhält. Für den gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2019 wird ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 72 Mrd. bis EUR 75 Mrd. erwartet.<sup>9</sup> Das Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt liegt hierbei voraussichtlich zwischen EUR 55 Mrd. und EUR 60 Mrd.<sup>10</sup>

## 2.2. Aktie

### DKR-Aktie mit sehr robuster Entwicklung im volatilen Gesamtumfeld

Die positive Kursentwicklung in einem volatilen Gesamtumfeld sowie die gestiegene Marktkapitalisierung und die erhöhten Handelsvolumina bestätigten die Akzeptanz der DKR-Aktie am Kapitalmarkt und das Potential des Geschäftsmodells.

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR weiterhin sehr gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 29. März 2019 mit einem Kurs von EUR 12,95 um 17,7% höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (28. September 2018: EUR 11,00)<sup>11</sup>. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich dabei deutlich um EUR 9,45 bzw. 270,0%.

Die Marktkapitalisierung erhöhte sich im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf nunmehr über EUR 400 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina deutlich anstiegen (Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück: Q1-Q2 2018/2019: 13.361; Q1-Q2 2017/2018: 10.771). Während der Berichtsperiode lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 13,20<sup>12</sup> und der Tiefstkurs bei EUR 9,46<sup>13</sup>.

---

<sup>6</sup> Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019, Januar 2019, Seite 8.

<sup>7</sup> Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland. 2. Halbjahr 2018. Erschienen im Februar 2019, Seite 2.

<sup>8</sup> Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2019. Erschienen im April 2019, Seiten 3, 5.

<sup>9</sup> EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019, Januar 2019, Seite 8.

<sup>10</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland. Property Report 2019, Januar 2019, Seite 10.

<sup>11</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>12</sup> Variabler Kurs Xetra am 14. Dezember 2018.

<sup>13</sup> Schlusskurs Xetra am 21. März 2019.



— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



### Upgrade des Scope Ratings auf BB+

Am 25. Februar 2019 wurde das Unternehmensrating auf „BB+“ (vorher „BB“) angehoben. Weiterhin wurde das Rating für unbesichertes Fremdkapital auf „BBB-“ (vorher „BB+“) angehoben und besichertes Fremdkapital bei „BBB“ belassen (Investment Grade).

### Analysten weiterhin positiv

Das Analystenresearch schätzt die DKR-Aktie weiterhin als positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	13,70	Kauf	Kai Klose	30. April 2019
Bankhaus Lampe	12,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	11. April 2019
ODDO BHF	12,80	Kauf	Thomas Effler	21. Februar 2019

### Deutsche Konsum auf internationalen Roadshows

Die DKR war im ersten Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres auf vielen nationalen und internationalen Roadshows und Konferenzen vertreten, darunter in Tel Aviv, London, Zürich, Dublin, New York, Boston, Chicago, Wien und Johannesburg und hat dort zahlreiche Investoren getroffen. Dabei stießen die Strategie und die Equity Story auf großes Interesse.

### Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Erstmalige Dividendenausschüttung

Am 21. März 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlusse auf der Hauptversammlung am 21. März 2019“ enthalten.

Weiterhin hat die Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 5.992 bzw. EUR 0,20 je Aktie ausgeschüttet.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

#### **Starkes Portfoliowachstum im ersten Geschäftshalbjahr**

Mit Nutzen- und Lastenwechselln zwischen 1. Januar 2019 und 1. März 2019 sind die acht erworbenen Objekte in Merseburg, Dortmund, Weida, Goslar und Lünen sowie Hof, Greifswald und Ritterhude mit einer annualisierten Miete von insgesamt EUR 2,6 Mio. in das DKR-Portfolio übergegangen.

Damit umfasst das am 31. März 2019 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 106 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 474,8 Mio. und einer Mietfläche von rund 602.000 m<sup>2</sup>.

Aus weiteren in der Zwischenzeit erfolgten notariellen Beurkundungen stehen zudem die Nutzen- und Lastenwechsel 15 weiterer erworbener Einzelhandelsimmobilien aus. Der Nutzen- und Lastenwechsel der Objekte erfolgte und erfolgt voraussichtlich zwischen 1. April 2019 und 1. Juli 2019.

Somit umfasst das aktuelle gesicherte Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 121 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 46 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 540 Mio.

#### **Erfolgreiche Kapitalerhöhung**

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 22. November 2018 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10% des Grundkapitals durchgeführt. Dabei wurden 2.723.631 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 11,00 je Aktie ausgegeben. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 29,3 Mio. zu, die für den Ankauf weiterer Objekte verwendet werden sollen.

#### **Anleihebedingungen der Wandelanleihen deutlich optimiert**

Mit Wirkung zum 1. November 2018 sind die geänderten Bedingungen der beiden ausstehenden EUR 30,0 Mio. und EUR 7,0 Mio. Wandelanleihen in Kraft getreten. Dabei wurden die Laufzeiten der ursprünglich in 2020 auslaufenden Instrumente um fünf Jahre bis 2025 verlängert. Gleichzeitig wurde der Coupon des EUR 30,0 Mio. Wandlers von 5,0% p.a. auf 1,35% p.a. reduziert. Daraus ergibt sich eine jährliche Zinseinsparung von rund EUR 1,1 Mio., der sich vollumfänglich in den FFO widerspiegelt.

#### **Darlehensfinanzierungen**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/2019 hat die DKR folgende neue Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 16. und 19. Oktober 2018 bei der Sparkasse Oder-Spree sowie der Stadtsparkasse Schwedt über EUR 5,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden mit jeweils 2,09% p.a. verzinst,
- mit Datum vom 4. Februar 2019 bei der Berliner Sparkasse über EUR 3,0 Mio. zu 1,58% p.a. Zinsen, 5,0% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von sechs Jahren,
- mit Datum vom 22. März 2019 bei der Sparkasse Vorpommern über EUR 5,0 Mio. zu 1,99% p.a. Zinsen, 4,07% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von zehn Jahren,

- mit Datum vom 28. März 2019 bei der Sparkasse Hochfranken über EUR 4,25 Mio. zu 1,90% p.a. Zinsen, einer jährlichen Tilgung von 10% und einer Laufzeit von sechs Jahren. Das Darlehen wurde zunächst in Höhe von EUR 3,5 Mio. ausgezahlt.

Die Gesellschaft befindet sich in weiteren Darlehensaufnahmen bei verschiedenen Banken und Sparkassen unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%. Daraus werden sich weiterhin leichte Reduzierungen der Durchschnittsverzinsung sowie längere Darlehensrestlaufzeiten ergeben.

### **Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 21. März 2019**

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 20. März 2024 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 14.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Das Genehmigte Kapital 2018 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 14.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 14.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht und dient der Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I). Das Bedingte Kapital II wurde aufgehoben.

## **3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **Vermögenslage**

Im Wesentlichen durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 57.800 auf TEUR 510.733 (30.09.2018: TEUR 452.933). Demnach werden die Renditeigenschaften zum 31. März 2019 mit TEUR 474.755 bilanziert (30.09.2018: TEUR 418.707).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal 2018/2019 um TEUR 35.229 auf TEUR 244.991 (30.09.2018: TEUR 209.762), was sich maßgeblich aus der Barkapitalerhöhung am 22. November 2018 sowie dem aktuellen Periodenüberschuss ergeben hat. Eigenkapitalmindernd wirkte sich die erstmalige Dividendenausschüttung von TEUR 5.992 bzw. 0,20 EUR je Aktie vom 26. März 2019 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. März 2019 wie folgt dar:

<b>TEUR</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Eigenkapital (TEUR)	244.991	209.762
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	29.959.944	27.236.313
<b>EPRA (NAV) je Aktie, EUR</b>	<b>8,18</b>	<b>7,70</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen um TEUR 14.619 erhöht (30.09.2018: TEUR 155.223). Dem standen laufende Darlehenstilgungen gegenüber. Gleichzeitig wurden die aufgenommenen Fremdmittel sowie die Mittel aus der Kapitalerhöhung für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt, weshalb die angestiegene Nettoverschuldung durch Vermögenswerte gedeckt ist.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2019 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.842	155.223
Wandelschuldverschreibungen	35.907	36.099
Unternehmensanleihe	40.520	40.158
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.293	116
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>254.563</b>	<b>231.596</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-2.611	-141
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung*	-3.999	0
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-107	0
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-6.621	-7.426
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>241.225</b>	<b>224.030</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	474.755	418.707
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16.588	18.518
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>491.344</b>	<b>437.226</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>49,1%</b>	<b>51,2%</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.112	8.016
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43.866	-34.269
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	35.224	26.244
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.471</b>	<b>-10</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141	1.161
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.612</b>	<b>1.151</b>

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit korrespondiert mit dem Anstieg des operativen Bewirtschaftungsergebnisses aufgrund des gewachsenen Immobilienbestands.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Auszahlungen für Ankaufsobjekte im Betrachtungszeitraum wider. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen flüssiger Mittel enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 29.313 sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 19.500. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 7.597 sowie die erstmalige Dividendenausschüttung von TEUR 5.992 gegenüber.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2018/2019 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Vermietungsergebnis	15.453	9.884
Veräußerungsergebnis	373	0
Sonstige betriebliche Erträge	104	18
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-1.596	-1.130
<b>EBIT</b>	<b>14.334</b>	<b>8.773</b>
Finanzergebnis	-2.849	-2.398
<b>EBT</b>	<b>11.485</b>	<b>6.375</b>
Ertragsteuern	0	-11
<b>Periodenergebnis</b>	<b>11.485</b>	<b>6.364</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 19.472 (H1 2017/2018: TEUR 12.489). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Zudem hat die DKR aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2017 im ersten Geschäftsquartal einen Überschuss erzielt, der zum Anstieg des Vermietungsergebnisses beigetragen hat.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 170 (H1 2017/2018: TEUR 186). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 482. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines größeren Mitarbeiterstamms sowie allgemein höheren Aufwendungen für Investorenarbeit, Portfoliobewertungen und anderen Gebühren im Zusammenhang mit dem gewachsenen Geschäftsumfang der DKR. Weiterhin sind rund TEUR 70 höhere Wertberichtigungen aufgrund eines höheren Forderungsbestandes angefallen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Personalaufwendungen	-358	-233
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.048	-775
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	170	186
<b>Laufende Verwaltungskosten</b>	<b>-1.236</b>	<b>-822</b>
Mieterlöse	19.472	12.489
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,6%</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 5.561 auf TEUR 14.334.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes sowie die im folgenden beschriebenen Effekte auf insgesamt TEUR 3.662 (H1 2017/2018: TEUR 2.430) angestiegen.

Mit der Anpassung der Wandlungsbedingungen zum 1. November 2018 war nach den Bilanzierungsregeln der IFRS eine Neubewertung der Wandelanleihen erforderlich. Dadurch erfolgte eine erfolgswirksame Ausbuchung der Wandelanleihen, die als Sondereffekt in Höhe von TEUR 700 im Zinsaufwand enthalten ist.

Gleichzeitig wurden die neu bewerteten Wandelanleihen zum neuen Barwert eingebucht und der Differenzbetrag zum Nominal erfolgsneutral in die Kapitalrücklage gebucht. Gleichzeitig ergab sich aus der Anpassung der Anleihebedingungen eine deutliche Reduzierung des tatsächlichen Zinsaufwandes für die Wandelanleihen.

Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen Erbbauzinsen und einmalige Verzugszinsen in Höhe von insgesamt TEUR 490.

Im H1 2018/2019 ergab sich ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 813 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung von Mitteln an die Obotritia Capital KGaA.

Bereinigt um den Bewertungseffekt der Wandelanleihen ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 249 auf TEUR 2.149 (H1 2017/2018: TEUR 2.398).

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Vorjahr waren jedoch bilanzierte Ertragsteuererstattungsansprüche aus 2013/2014 mit Erteilung des Steuerbescheids in Höhe von 11 TEUR über den Steueraufwand auszubuchen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 11.485 (H1 2017/2018: TEUR 6.364) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

<b>TEUR</b>	<b>H1 2018/2019</b>	<b>H1 2017/2018</b>
Periodenergebnis	11.485	6.364
Bereinigung der Ertragsteuern	0	11
Bereinigung der Abschreibungen	1	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-373	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	700	275
Bereinigung um Einmaleffekte	868	613
<b>FFO</b>	<b>12.681</b>	<b>7.263</b>
- Capex	-1.525	-5.532
<b>aFFO</b>	<b>11.156</b>	<b>1.731</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im H1 2018/2019 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Einmalaufwendungen für interne Accounting- und Verbesserungsprojekte.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Hohenmölsen, Stralsund und Ueckermünde.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,43 (H1 2017/2018: EUR 0,28) sowie ein aFFO von EUR 0,38 je Aktie (H1 2017/2018: EUR 0,07).

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

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2018/2019 verlief wie erwartet positiv. Basis dafür waren das ankaufsbedingt angestiegene Vermietungsergebnis und ein weiteres Profitabilitätswachstum durch weitere Skaleneffekte, die mit wachsendem Portfolio gehoben werden.

Zudem werden sich aufgrund der hohen Ankaufsleistung und den derzeit noch im Besitzübergang befindlichen erworbenen Immobilien im Laufe des zweiten Halbjahres weitere deutliche Ergebniszuwächse ergeben.

## **4. Nachtragsbericht**

### **Weitere Zugänge und Akquisitionen**

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. April / 1. Mai 2019 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Grevenbroich („Coens-Galerie“), Stralsund und Bad Harzburg.

Darüber hinaus hat die DKR mit notariellen Verträgen im März und April 2019 folgende Einzelhandelsobjekte erworben, die in den Folgemonaten auf die Gesellschaft übergehen werden:

- Nahversorgungs- und Einkaufszentrum „Montanushof“ in Grevenbroich (Nordrhein-Westfalen) mit den Mietern Kaufland, Rossmann, Woolworth, TEDI, einem langfristig vermieteten Hotel und anderen, einer Jahresmiete von rund EUR 2,2 Mio. und einer Mietvertragsrestlaufzeit von ca. sieben Jahren,
- Nahversorgungs- und Einkaufszentrum „Altmark Forum“ in Stendal (Sachsen-Anhalt) mit dem Ankermieter Kaufland, einer Jahresmiete von rund EUR 0,9 Mio. sowie einer WALT von ca. sechs Jahren,

sowie die Nahversorgungsstandorte

- Nahversorgungszentrum „Portitz-Treff“ in Leipzig (Sachsen) mit verschiedenen Mietern wie Lebensmitteleinzelhändlern, TEDI u.a.,
- Nahversorgungszentrum „Weyhegarten“ in Quedlinburg (Sachsen-Anhalt) mit dem Ankermieter EDEKA,
- Nahversorgungszentrum in Wunsiedel (Bayern) mit dem Lebensmitteleinzelhändler Norma,

und Lebensmitteldiscounter in

- Mülsen St. Jacob, Königsbrück und Wurzen (alle in Sachsen) sowie in Wolfen (Sachsen-Anhalt), Eggesin, Lübz (beide in Mecklenburg-Vorpommern) und Döberitz (Brandenburg).

Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 52 Mio. bei einer annualisierten Miete von ca. EUR 5,1 Mio. Die Gesellschaft befindet sich in weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen.

### **Emission einer unbesicherten Unternehmensanleihe**

Finanzierungsseitig hat die DKR zum 5. April 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 50,0 Mio. herausgegeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Coupon von 2,35% p.a.

### **Weitere Fremdkapitalaufnahmen**

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag folgende festverzinsliche Darlehen aufgenommen:

- Mit Datum vom 2. Mai 2019 zwei Darlehen bei der Volksbank Mittweida über insgesamt TEUR 1.500 zu 1,5% p.a. Zinsen, 7% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 10 Jahren.

Die DKR befindet sich derzeit in weiteren Fremdkapitalaufnahmen.

## 5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2017/2018 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2018 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Profitabilitätssteigerungen durch weiteres Portfoliwachstum**

Die DKR konnte im ersten Halbjahr 2018/2019 bereits fast das Ankaufsvolumen des gesamten vorherigen Geschäftsjahres erreichen und findet weiterhin attraktive Objekte, die den Investitionskriterien entsprechen. Insofern soll das Wachstumstempo weiterhin hoch bleiben und das Portfolio werterhöhend vergrößert werden. Zudem arbeitet die Gesellschaft intensiv an der Revitalisierung einzelner erworbener Immobilien, um hier stille Reserven zu realisieren. Dabei steht die Erzielung einer nachhaltig attraktiven Rendite im Vordergrund.

Zum weiteren Aufbau des Immobilienportfolios wird die DKR die auf der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalia maßvoll einsetzen.

Die Fremdkapitalaufnahme zur Finanzierung des Portfolioaufbaus soll dabei im Rahmen des angestrebten Ziel-LTV von rund 50% begrenzt bleiben. Durch die mittlerweile stark verbesserte Bonität der DKR und die im Februar 2019 erfolgte Anhebung des Unternehmensratings werden sich bei zukünftigen Darlehensaufnahmen weiter leicht verbesserte Zinskonditionen ergeben, die den FFO entlasten und die Unternehmensprofitabilität weiter steigern werden.

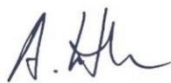
### **Ergebnisprognose bestätigt**

Aufgrund des erwartungsgemäß guten Halbjahresergebnisses sowie den noch im zweiten Halbjahr folgenden Nutzen-/Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 26 Mio. und EUR 29 Mio. im Geschäftsjahr 2018/2019. Weiterhin bestätigen wir unsere Erwartung, eine FFO Run Rate zum 30. September 2019 von EUR 33 Mio. zu erzielen.

Potsdam, 14. Mai 2019



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum  
1. Oktober 2018 bis 31. März 2019  
des Geschäftsjahres 2018/2019**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.03.2019**

TEUR	Anhang	31.03.2019	30.09.2018
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	474.755,4	418.707,3
Immaterielle Vermögenswerte		1,5	2,0
Sachanlagen		3,7	3,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4)	16.588,3	18.518,5
		<b>491.348,9</b>	<b>437.231,6</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3)	989,6	772,4
Ertragsteuererstattungsansprüche		0,1	0,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4)	15.782,6	14.788,3
Zahlungsmittel		2.611,5	140,5
		<b>19.383,7</b>	<b>15.701,3</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>510.732,6</b>	<b>452.932,9</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital (2.5)			
Gezeichnetes Kapital		29.959,9	27.236,3
Kapitalrücklage		121.463,5	94.164,9
Andere Rücklagen		855,7	855,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		-286,4	0,0
Bilanzgewinn		92.998,2	87.505,5
		<b>244.990,9</b>	<b>209.762,4</b>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	159.914,8	146.709,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.7)	35.907,2	36.098,9
Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe	(2.8)	40.520,1	40.158,4
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.10)	7.863,0	7.863,0
		<b>244.208,7</b>	<b>230.833,1</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	9.927,5	8.513,7
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	(2.9)	8.293,2	116,2
Sonstige Rückstellungen		2.002,4	2.043,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		461,4	1.023,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.10)	848,5	640,9
		<b>21.533,0</b>	<b>12.337,5</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>510.732,6</b>	<b>452.932,9</b>

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**
**Gesamtergebnisrechnung**

TEUR	An- hang	01.10.2018- 31.03.2019	01.01.2019- 31.03.2019	01.10.2017- 31.03.2018	01.01.2018- 31.03.2018
Mieterlöse	(3.1)	19.471,9	9.956,7	12.489,4	5.912,5
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		3.405,7	1.630,2	1.060,9	390,2
Vermietungsaufwendungen*	(3.1)	-7.424,4	-3.866,0	-3.666,1	-1.261,1
<b>Vermietungsergebnis</b>		<b>15.453,2</b>	<b>7.721,0</b>	<b>9.884,3</b>	<b>5.041,6</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		975,0	0,0	30,0	30,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-602,3	0,0	-30,0	-30,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>372,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2)	<b>104,3</b>	<b>29,6</b>	<b>18,1</b>	<b>15,3</b>
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.930,2</b>	<b>7.750,5</b>	<b>9.902,4</b>	<b>5.056,8</b>
Personalaufwand	(3.3)	-357,6	-224,0	-232,6	-99,2
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-0,6	-0,3	-0,5	-0,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-189,8	194,2	-121,1	103,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.4)	-1.048,2	-520,0	-775,4	-503,8
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-1.596,2</b>	<b>-550,1</b>	<b>-1.129,6</b>	<b>-500,2</b>
<b>EBIT</b>		<b>14.334,0</b>	<b>7.200,4</b>	<b>8.772,8</b>	<b>4.556,6</b>
Zinsertrag	(3.5)	813,1	337,5	31,7	22,8
Zinsaufwand	(3.5)	-3.662,4	-1.614,2	-2.429,6	-1.132,4
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.849,3</b>	<b>-1.276,6</b>	<b>-2.398,0</b>	<b>-1.109,6</b>
<b>EBT</b>		<b>11.484,7</b>	<b>5.923,8</b>	<b>6.374,8</b>	<b>3.447,0</b>
Ertragsteuern		0,0	0,0	-10,5	-10,5
Sonstige Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>11.484,7</b>	<b>5.923,8</b>	<b>6.364,3</b>	<b>3.436,5</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.6)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,39	0,20	0,24	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,29	0,14	0,18	0,09

nicht zu reklassifizierende Posten				
Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9	-128,2	0,0	0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IFRS 9	-158,2	32,4	0,0	0,0
Steuereffekt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	-286,4	32,4	0,0	0,0
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<b>11.198,3</b>	<b>5.956,1</b>	<b>6.364,3</b>	<b>3.436,5</b>

\* Ausweisänderung der Vorjahreszahlen durch die Erstanwendung des IFRS 15

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Eigenkapitalveränderungsrechnung**

TEUR	<u>Anhang</u>	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrück- lage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanzgewinn</u>	<u>Summe Eigen- kapital</u>
<b>Stand 01.10.2017</b>		<b>24.760,3</b>	<b>72.533,0</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>56.587,0</b>	<b>154.736,0</b>
Periodenergebnis						6.364,3	6.364,3
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		2.476,0	22.284,3				24.760,3
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			-620,1				-620,1
<b>Stand 31.03.2018</b>	<b>2.5</b>	<b>27.236,3</b>	<b>94.197,2</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>62.951,3</b>	<b>185.240,5</b>
<b>Stand 01.10.2018</b>		<b>27.236,3</b>	<b>94.164,9</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>87.505,5</b>	<b>209.762,4</b>
Periodenergebnis						11.484,7	11.484,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis					-286,4		-286,4
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen		2.723,6	27.236,3				29.959,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			-647,1				-647,1
Neubewertung der Wandelanleihen			709,4				709,4
Dividendenausschüttung					0,0	-5.992,0	-5.992,0
<b>Stand 31.03.2019</b>	<b>2.5</b>	<b>29.959,9</b>	<b>121.463,5</b>	<b>855,7</b>	<b>-286,4</b>	<b>92.998,2</b>	<b>244.990,9</b>

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2018- 31.03.2019	01.10.2017- 31.03.2018
Jahresergebnis		11.484,7	6.364,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.5)	2.849,3	2.398,0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,6	0,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen		189,8	121,1
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-372,7	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen		-40,8	-938,2
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.3, 2.4)	-2.644,0	-1.195,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.10)	-354,5	1.152,6
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>11.112,4</b>	<b>8.015,8</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		975,0	30,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1)	-54.720,2	-34.304,5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		9.240,4	
+ Erhaltene Zinsen		639,0	5,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-43.865,8</b>	<b>-34.269,0</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(2.5)	2.723,6	2.476,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(2.5)	27.236,3	22.284,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(2.5)	-647,1	-620,1
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.6;2.7;2.8)	19.500,0	7.300,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.6;2.7;2.8)	-4.998,9	-3.469,3
- Gezahlte Zinsen		-2.597,6	-1.727,3
- Dividendenausschüttung		-5.992,0	0,00
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>35.224,4</b>	<b>26.243,6</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		2.471,0	-9,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode		140,5	1.160,5
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>2.611,5</b>	<b>1.150,9</b>

# Anhang

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2019

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Broderstorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 13072. Die Geschäftsan-schrift lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam. Seit dem 1. Januar 2016 besitzt die Gesellschaft den Status eines REIT („Real Estate Investment Trust“) und ist daher ertragsteuerbefreit. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirt-schaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind. Dabei ist stets die Einhaltung der REIT-Kriterien zu beachten.

#### 1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG ("Deutsche Konsum" oder "Gesell-schaft") zum 31. März 2019 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG n.F. erstellt.

Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwen-den sind, sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) be-rücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2018/2019. Als Vergleichs-zahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2018 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses er-folgte mit Ausnahme der Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2018 zugrunde lagen.

Die Erstanwendung des neuen Standards IFRS 9 hat zu einem Umstellungseffekt in Höhe von TEUR 128,2 geführt, welcher erfolgsneutral im OCI ausgewiesen wurde.

Gemäß IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ werden Umsatzerlöse dann realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erhält. Bei der Immobilienbewirtschaf-tung werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Netto-Kaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Netto-Kaltmiete fällt als Leasingverhältnis nicht in den Regelungsbereich des IFRS 15. Für den weit überwiegenden Teil der Betriebskosten des Mietvertragsverhältnisses agiert die Deutsche Konsum REIT-AG aufgrund der Regelungen des IFRS 15 als Prinzipal, da das Unternehmen die Verfügungsgewalt über die Güter und Dienstleistungen erlangt und somit in der Leistungsverpflichtung ge-genüber dem Mieter ist. Entsprechend werden die Aufwendungen für Betriebskosten ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 nicht mehr mit den korrespondierenden Erträgen saldiert dargestellt. Aus Vergleichbarkeitsgrün-den wurde der Ausweis der Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2018 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Sofern nicht gesondert darauf hingewiesen, werden sämtliche Werte in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Dadurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



## 2. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

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

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 30. Juni durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert 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 (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2019 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2018 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. In der Folgebewertung werden bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts werterhöhende Maßnahmen berücksichtigt.

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

Im Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 31. März 2019 erfolgte für 16 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 55.125,6 (VJ: TEUR 115.001,5) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 1.524,8 (VJ: TEUR 5.532,2) aktiviert worden sind. Darüber hinaus wurden Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten für mehrere Objekte in Höhe von TEUR 16.588,3 geleistet.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
<b>Anfangsbestand zum 1.10.VJ</b>	<b>418.707,3</b>	<b>275.433,9</b>
+ Immobilienankäufe	55.125,6	115.001,5
+ Aktivierung Leasingobjekte (Finance Leases)	0,0	3.760,3
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.524,8	8.174,8
+ Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung	0,0	16.336,8
- Immobilienverkäufe	-602,3	0,0
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>474.755,4</b>	<b>418.707,3</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 302.760,0 (30.09.2018: TEUR 282.510,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31. März 2019 TEUR 7.733,0 (30.09.2018: TEUR 7.733,0). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2019 TEUR 7.863,0 (30.09.2018: TEUR 7.863,0). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2019. Aufgrund der unwesentlichen unterjährigen Auswirkungen aus Erbbaurechtsverträgen erfolgen hier keine Anpassungen.

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

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Mieterlöse	19.471,9	12.489,4*
Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen	3.405,7	1.060,9*
<b>Summe Erlöse</b>	<b>22.877,6</b>	<b>13.550,4</b>
Instandhaltung	-1.379,0	-913,8
Umlagefähige Nebenkosten	-3.880,4	-2.785,4
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-2.165,0	-941,0
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-7.424,4</b>	<b>-3.666,1</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>15.453,2</b>	<b>9.884,3</b>

\* Ausweisänderung der Vorjahresangaben analog der Neuregelungen durch IFRS 15

## 2.2. Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Bilanz und der Steuerbilanz und den sich daraus ergebenden zukünftigen Steuern gebildet. Aufgrund des REIT-Status der Gesellschaft seit dem 1. Januar 2016 ist die Gesellschaft sowohl von der Körperschaft- als auch der Gewerbesteuer befreit. Insofern sind derzeit keine latenten Steuern zu bilanzieren.

## 2.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich aus der Vermietung und betragen am 31. März 2019 TEUR 989,6 (30.09.2018: TEUR 772,4). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 930,5 (30.09.2018: TEUR 740,7).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 16.588,3 (30.09.2018: TEUR 18.518,5) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshef	6.620,6	7.425,6
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	3.525,7	1.930,9
Treuhandkonten	2.436,6	2.755,0
Pfandguthaben	1.562,3	1.328,3
Umsatzsteuerforderungen	35,6	520,8
Erwerberabrechnung	479,9	337,5
Mieterkautionen	329,7	330,9
Forderungen gegen Gesellschafter	107,0	0,0
Übrige	685,2	159,3
<b>Gesamt</b>	<b>15.782,6</b>	<b>14.788,4</b>

## 2.5. Eigenkapital

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/2019 war insbesondere durch die Barkapitalerhöhung am 22. November 2018 gekennzeichnet. Insgesamt erhöhte sich das gezeichnete Kapital dadurch um TEUR 2.723,6 auf nunmehr TEUR 29.959,9. Dabei wurden Kapitalerhöhungskosten von TEUR 647,1 mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

Weiterhin erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 5.992 aus dem Bilanzgewinn.

Für die weitere Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## 2.6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
Langfristig	159.914,8	146.709,3
Kurzfristig	9.927,5	8.513,7
<b>Summe</b>	<b>169.842,3</b>	<b>155.223,0</b>
davon besichert	169.842,3	155.223,0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber.

## 2.7. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
Wandelanleihe I 2015/2025 TEUR 30.000 (nominal), 1,35% Coupon p.a.	29.375,4	29.590,9
Wandelanleihe II 2015/2025 TEUR 7.000 (nominal), 1% Coupon p.a.	6.531,8	6.508,0
<b>Summe</b>	<b>35.907,2</b>	<b>36.098,9</b>

Aufgrund der Anpassung der Anleihebedingungen zum November 2018 wurden beide Wandelanleihen neu bewertet. Dadurch sind aufgrund der Regelungen des IFRS 9 Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 700 entstanden. Beide Wandelanleihen haben nunmehr eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 und sind daher in vollem Umfang als langfristig ausgewiesen.

## 2.8. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen in TEUR	31.03.2019		30.09.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Besicherte Anleihe 2018/2024 TEUR 40.000,0 (nominal), 1,8% Coupon p.a.	40.520,1	0,0	40.158,4	0,0

## 2.9. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren aus Darlehen von Gesellschaftern und nahestehenden Personen mit einer vereinbarten maximalen Grundlaufzeit, die einer variablen und jederzeitigen Tilgung unterliegen. Es fallen nur Zinsen für ausstehende Beträge an.

Zum Bilanzstichtag besteht ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 8.293,2 (30.09.2018: TEUR 116,2).

## 2.10. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	7.863,0	7.863,0
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.863,0</b>	<b>7.863,0</b>
Mietkaution	329,7	330,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	201,0	212,5
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	51,5	51,5
Übrige	266,3	46,0
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>848,5</b>	<b>640,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.711,5</b>	<b>8.503,9</b>

### 3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

#### 3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Mieterlöse	19.471,9	12.489,4*
Erträge aus Nebenkosten	3.405,7	1.060,9*
<b>Summe Erlöse</b>	<b>22.877,6</b>	<b>13.550,4</b>
Instandhaltung	-1.379,0	-913,8
Umlagefähige Betriebskosten	-3.880,4	-2.785,4
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-2.165,0	-941,0
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-7.424,4</b>	<b>-3.666,1</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>15.453,2</b>	<b>9.884,3</b>

\* Ausweisänderung der Vorjahresangaben analog der Neuregelungen durch IFRS 15

Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen haben sich durch das größere Immobilienportfolio erhöht. Darüber hinaus wurden insbesondere für die Revitalisierungsobjekte in Greifswald und Hohenmölsen werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.524,8 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 1.390,1 (H1 2017/2018: TEUR 635,8). Davon sind rund TEUR 252,9 periodenfremd.

#### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 104,3 (H1 2017/2018: TEUR 18,1).

#### 3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2018/2019 rund TEUR 357,6 (H1 2017/2018: TEUR 232,6) und umfasst insgesamt sechzehn Mitarbeiter (H1 2017/2018: neun), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2017/2018: zwei) und neun angestellte Mitarbeiter (VJ: zwei) sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2017/2018: fünf). Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird. Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert in erster Linie aus dem gewachsenen Mitarbeiterbestand.

#### 3.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	622,0	515,4
Geschäftsbesorgungsgebühren	220,4	193,8
Übrige	205,8	66,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.048,2</b>	<b>775,4</b>
davon Einmalaufwendungen	170,2	185,9
<b>Bereinigt</b>	<b>878,0</b>	<b>589,5</b>

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 288,5. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus höheren Umlagen aus der Geschäftsbesorgung sowie höhere sonstige Gebühren für die Immobilienbewertung, höhere Aufwendungen für die IR-Arbeit als auch allgemein erhöhte Aufwendungen im Rahmen des gestiegenen Geschäftsumfangs.

### 3.5. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
Zinserträge aus Creditshef Darlehen	639,0	0,0
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	174,1	26,1
Übrige Zinserträge	0,0	5,6
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>813,1</b>	<b>31,7</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Zinsen für Wandelanleihen	-1.028,9	-1.059,8
Zinsen für Unternehmensanleihen	-361,8	0,0
Zinsaufwand für Gesellschafterdarlehen	-67,1	-314,5
Zinsaufwendungen für Darlehensfinanzierungen	-1.676,2	-950,3
Erbbauzinsen	-272,8	-105,0
Übriger Zinsaufwand	-255,6	0,0
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-3.662,4</b>	<b>-2.429,6</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>-821,2</b>	<b>-274,8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-2.849,3</b>	<b>-2.398,0</b>

Das niedrigere Zinsergebnis ergibt sich im Wesentlichen durch den im Vorjahresvergleich durchschnittlich höheren Verschuldungsgrad, der mit dem gewachsenen Immobilienportfolio korrespondiert.

### 3.6. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2018/2019	H1 2017/2018
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	11.484,7	6.364,3
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.028,9	1.059,8
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	12.513,6	7.424,1
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	29.181.764	26.243.181
Potentielle Wandlungsaktien	13.948.742	14.792.787
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	43.130.506	41.035.968
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,39</b>	<b>0,24</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,29</b>	<b>0,18</b>

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich innerhalb Deutschlands mit Einzelhandelsimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im ersten Halbjahr 2018/2019 Umsatzerlöse von TEUR 1.260,0 (H1 2017/2018: TEUR 1.416,5).

### 4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2019	31.03.2018
Asset- und Propertymanagementverträge	8.055,7	5.151,1
Verträge über Verwaltungsumlage	330,7	330,7
Fahrzeugleasing	17,6	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>8.404,0</b>	<b>5.481,8</b>
davon bis zu 1 Jahr	3.396,2	2.155,1
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	5.007,8	3.326,7
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2019 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für sechs Objekte. Die gesamten Kaufpreisverpflichtungen betragen TEUR 24.775, wovon bereits TEUR 16.588 auf Notaranderkonten hinterlegt wurden.

### 4.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Die Deutsche Konsum ist ein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 220,5 (H1 2017/2018: TEUR 193,8) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.293,2 (30.09.2018 TEUR 0,0), die in den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 30. Juni 2016 sowie 01. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Zum Stichtag 31. März 2019 bestand eine Forderung von TEUR 107,0 (30.09.2018: TEUR 116,2). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30. April 2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0% p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das erste Halbjahr 2018/2019 wurden Zinserträge von TEUR 174,1 (H1 2017/2018: TEUR 26,1) und Zinsaufwendungen von TEUR 67,2 (H1 2017/2018: TEUR 314,5) erzielt.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 556,0 (H1 2017/2018: 169,7) angefallen.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen inkl. sonstiger Leistungen TEUR 1.390,2 (H1 2017/2018: 763,0).

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen über die Creditsheff AG, Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile, ist die Creditsheff AG als nahestehende Person einzustufen. Alle Transaktionen erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Für das erste Halbjahr 2018/2019 wurden Zinserträge von TEUR 639,0 (H1 2017/2018: TEUR 0,0) erzielt. Als Vermittlungsprovision für den Darlehenserwerb hat Creditsheff von der DKR im H1 2018/2019 TEUR 48,6 erhalten (H1 2017/2018: TEUR 0,0).

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

TEUR	31.03.2019	30.09.2018
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	107,0	0,0
gegen Creditsheff AG	6.907,1	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	0,0
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>		
gegen Obotritia Capital KGaA	8.293,2	116,2

An nahestehende Personen wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt. Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

#### 4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (seit 22. März 2019 Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
Achim Betz Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Dip- lom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirt- schaftsprüfungsge- sellschaft, Berlin (Managing Partner), Best Audit GmbH Wirtschaftsprü- fungsgesellschaft, Hannover (Ma- naging Partner)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Pots- dam (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Auf- sichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Staramba SE, Berlin (Stellvertretender Ver- waltungsratsvorsitzender seit 13. Februar 2019)</li> <li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Auf- sichtsratsmitglied)</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mit- glied des Prüfungsausschusses seit 26. Februar 2019)</li> </ul>
Johannes C.G. (Hank) Boot London	Fondsmanager, Lo- tus AG, München	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berentzen AG, Haselünne (Aufsichtsratsmit- glied)</li> </ul>
Nicholas Cournoyer London	Fondsmanager, Montpelier Capital Advisors, Monaco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
Kristian Schmidt-Garve München	Rechtsanwalt, LL.M., MIG Verwal- tungs AG (Vor- stand), München	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li> </ul>

#### 4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"><li>• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• creditsheff Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• Staramba SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats seit 13. Februar 2019)</li><li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)</li><li>• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)</li></ul>
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO Berlin	Diplom-Kaufmann	Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO Berlin	Diplom-Kaufmann (FH)	Keine

#### 4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 31. März 2019 zu berücksichtigen waren:

Zum 1. April 2019 erfolgten die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte „Coens-Galerie“ in Grevenbroich und in Stralsund sowie zum 1. Mai 2019 in Bad Harzburg.

Mit notariellen Verträgen im März und April 2019 hat die Gesellschaft zudem zwölf weitere Liegenschaften in Grevenbroich (Nordrhein-Westfalen), Stendal, Quedlinburg, Wolfen (alle Sachsen-Anhalt), Leipzig, Mülsen St. Jacob, Königsbrück und Wurzen (alle Sachsen), Wunsiedel (Bayern) sowie in Eggesin, Lübz (beide in Mecklenburg-Vorpommern) und Döberitz (Brandenburg) erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 52 Mio. bei einer annualisierten Miete von ca. EUR 5,1 Mio.

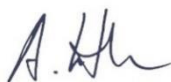
Auf der Finanzierungsseite hat die DKR am 5. April 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe im Gesamtvolumen von EUR 50,0 Mio. aufgenommen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 2,35% p.a. verzinst.

Weiterhin wurden am 2. Mai 2019 zwei Darlehen bei der Volksbank Mittweida über insgesamt EUR 1,5 Mio. zu 1,5% p.a. Zinsen, 7% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von zehn Jahren aufgenommen.

Potsdam, 14. Mai 2019



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

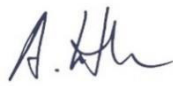
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenabschluss zum 31. März 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Potsdam, 14. Mai 2019

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand

## Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft wird im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet. Die Gesellschaft verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 683.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 46 Mio. verteilt auf 121 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 540 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>13. Mai 2019</b>
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	29.959.944
Grundkapital	EUR 29.959.944,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs	EUR 13,60
Marktkapitalisierung	EUR 408 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 14,75/9,46

## Finanzkalender

15. Mai 2019	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2018/2019
15. Mai 2019	Commerzbank Northern European Conference 2019, New York
14. August 2019	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019
23. September 2019	Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference, München
24. September 2019	Baader Investment Conference, München
18. Dezember 2019	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018/2019

## **Herausgeber**

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

## **Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 - 50

Telefax +49 (0) 331 74 00 76 - 520

E-Mail [info@deutsche-konsum.de](mailto:info@deutsche-konsum.de)

## **Haftungsausschluss**

Dieser Halbjahresfinanzbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG

