

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2019/2020

1. Oktober 2019 bis 31. März 2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Brief an unsere Aktionäre	3
Unternehmenskennzahlen	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020	7
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
4. Nachtragsbericht	15
5. Risikolage	16
6. Ausblick und Prognose	16
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 31. März 2020 des Geschäftsjahres 2019/2020	17
Anhang	24
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	37
Über die Deutsche Konsum REIT-AG, Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG, Finanzkalender	38
Herausgeber, Kontakt, Haftungsausschluss	39

Brief an unsere Aktionäre

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

trotz der schwierigen Weltlage angesichts der derzeitigen COVID-19-Pandemie mit seinen weitreichenden und un-absehbaren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft fährt die Deutsche Konsum REIT-AG in weitgehend ruhigem Fahrwasser. Zwar konnte sich auch die DKR-Aktie dem starken Abwärtssog an den globalen Börsen nicht ganz entziehen und schloss zum aktuellen Berichtsstichtag 31. März 2020 rund 12 % unter dem Kurs zum Ende des letzten Geschäftsjahres. Dennoch lag die Performance damit deutlich über denen der Dax-Familie und vergleichbarer Indizes. Mittlerweile ist der DKR-Aktienkurs wieder deutlich angestiegen und hat die zwischenzeitlichen coronabedingten Rücksetzer vollständig aufgeholt. Wir sehen dies als weiteren Beleg für die Robustheit des Geschäftsmodells aufgrund der weitgehenden Konjunktur- und Krisenunabhängigkeit der Umsatzerlöse unseres defensiven Immobilienportfolios.

Dies belegen auch die Halbjahreszahlen des aktuellen Geschäftsjahres 2019/2020, welches erwartungsgemäß sehr positiv verlief. So konnte das zum 31. März 2020 bilanzierte Immobilienportfolio auf nunmehr 135 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 54,7 Mio. anwachsen. Die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 19,5 Mio. auf EUR 25,0 Mio. und damit um rund 28 %. Die Funds from operations („FFO“) stiegen ebenfalls um rund 28 % auf EUR 15,3 Mio. (bereinigt um Einmalserträge im Vorjahr). Und auch bilanzseitig spiegelt sich das starke Wachstum wider: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) temporär leicht über 55% liegt, ist der EPRA NAV auf EUR 9,98 je Aktie (nach Dividendenausschüttung von EUR 0,35 je Aktie im März 2020) angestiegen.

Zudem verzeichnete die DKR im ersten Halbjahr 2019/2020 bereits ein höheres Ankaufsvolumen als im gesamten Vorjahr. So konnten wir rund EUR 170 Mio. in weitere renditestarke Immobilien investieren und liegen bereits deutlich über unserem Investitionsziel. Zum Berichtstag verfügt die Gesellschaft damit über ein gesichertes Portfolio mit 166 Einzelhandelsimmobilien mit einem Immobilienbuchwert von rund EUR 795 Mio. (vor aktueller Immobilienbewertung) und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 64 Mio. Aktuell sehen wir krisenbedingt zwar eine Drosselung der Transaktionsaktivitäten, verfügen aber dennoch über eine gut gefüllte Ankaufspipeline, woraus sich auch aus der aktuellen Situation heraus weitere Zukäufe ergeben können.

Und auch im Finanzierungsbereich konnten wir uns durch die Emission einer weiteren unbesicherten Stufenzins-Anleihe mit jederzeitiger Rückzahlungsoption deutlich flexibler im Hinblick auf weitere Transaktionen aufstellen und haben unser Finanzierungsinstrumentarium dadurch verbreitert. Weiterhin haben wir neue Festzinsdarlehen bei verschiedenen Banken und Sparkassen im Volumen von EUR 57,4 Mio. zu Zinssätzen zwischen 1,35 % und 1,60% aufgenommen. Damit liegen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zum Bilanzstichtag bei 1,97 % p.a. bei einer Duration von durchschnittlich 4,7 Jahren, wodurch die DKR sehr ausgewogen und günstig finanziert ist.

Und schließlich haben wir nach unserer Hauptversammlung am 5. März 2020 in Berlin eine deutlich gestiegene Dividende in Höhe von EUR 0,35 je Aktie an Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ausgeschüttet.

Auf Basis der positiven Entwicklungen der DKR und trotz der aktuellen Wirtschaftsaussichten halten wir an unserer Prognose fest und erwarten einen FFO zwischen 34 Mio. EUR und 36 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019/2020 sowie eine FFO Run Rate zum 30. September 2020 zwischen EUR 40 Mio. und EUR 42 Mio.

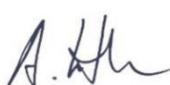
Wir danken Ihnen weiterhin für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und wünschen Ihnen viel Freude mit der DKR-Aktie und der weiteren Entwicklung – sowie als Grundlage von allem natürlich: Gesundheit!

Herzliche Grüße,

Ihr



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Investmentvorstand



Christian Hellmuth
Finanzvorstand

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2019 - 31. März 2020	1. Oktober 2018 - 31. März 2019	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Mieterlöse	25.044	19.472	5.572	28,6
Ergebnis aus der Vermietung	17.697	1.453	2.243	14,5
Finanzergebnis	-2.154	-2.849	695	-24,4
Periodenergebnis	12.727	11.485	1.242	10,8
FFO	15.306	12.681	2.625	20,7
FFO je Aktie (in EUR)	0,48	0,43	0,04	10,2
aFFO	7.247	11.156	-3.909	-35,0
aFFO je Aktie (in EUR)	0,23	0,38	-0,16	-40,7
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,40	0,39	0,00	1,2
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,28	0,29	-0,01	-2,7
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,8	5,9	-0,1	-1,4
	31. März 2020	30. September 2019	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen				
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	702.879	619.881	82.997	13,4
Bilanzsumme	781.483	683.961	97.522	14,3
Eigenkapital	318.898	317.362	1.536	0,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	444.988	354.039	90.949	25,7
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	55,8	48,1	7,6	15,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,87	1,94	-0,07	-3,6
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstru- mente (in %)	1,97	1,93	0,04	2,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,7	4,7	0,0	-0,6
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	6,7	4,9	1,8	36,5
EPRA NAV	318.898	317.362	1.536	0,5
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	9,98	9,93	0,05	0,5
EPRA NNNNAV je Aktie (in EUR)	9,98	9,93	0,05	0,5

REIT-Kennzahlen

REIT-Eigenkapitalquote	45,4	51,2	-5,8	-11,4
------------------------	------	------	------	-------

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	31.959.944	31.959.944	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	445.841.219	509.761.107	-63.919.888	-12,5
Aktienkurs (in EUR)	13,95	15,95	-2,00	-12,5

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	135	123	12	9,8
Vermietbare Fläche (in m ²)	796.148	723.708	72.440	10,0
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	54.686	48.736	5.950	12,2
Anfangsrendite (in %)	10,7	10,9	-0,2	-2,0
Leerstandsrate (in %)	9,2	9,9	-0,7	-7,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,9	5,6	0,3	5,5

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020

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 166 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von EUR 64 Mio. (Stand: 14. Mai 2020).

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, Aktie und Geschäftsverlauf

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft ist zu Beginn des Jahres 2020 laut einer im März 2020 veröffentlichten Konjunkturprognose des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) als Folge des neuartigen Corona-Virus und der zu seiner Eindämmung beschlossenen Maßnahmen stark unter Druck geraten.¹

Die Verbreitung des Corona-Virus werde sich laut IfW in erheblichem Maße auch auf die Konjunktur in Deutschland auswirken. Die deutsche Wirtschaft werde dabei in einer Situation getroffen, in der sie nach dem Abschwung im vergangenen Jahr gerade im Begriff war, wieder Tritt zu fassen.² So war laut Statistischem Bundesamt (Destatis) das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2019 gegenüber dem 3. Quartal 2019 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – zwar nicht weiter gestiegen. Im Verlauf des Jahres hätte es jedoch nach einem schwungvollen Beginn im 1. Quartal (+0,5 %) und einem Rückgang im 2. Quartal (-0,2 %) zunächst eine leichte Erholung im 3. Quartal (+0,2 %) gegeben. Daraus ergebe sich rückblickend für das gesamte Jahr 2019 ein preisbereinigtes Wachstum des BIP von 0,6 % (auch kalenderbereinigt).³

Die konkreten zukünftigen wirtschaftlichen Schäden durch das Corona-Virus ließen sich laut IfW derzeit jedoch kaum beziffern, unter anderem, da auch der weitere Fortgang der Viruserkrankung ungewiss sei, zumal die wirtschaftlichen Folgen zu einem Gutteil von den Maßnahmen zur Eindämmung des Virus abhingen.⁴ Auch die Bundesbank sieht Deutschland durch die sich rasch ausbreitende Corona-Virus-Pandemie mit bisher unbekanntem Herausforderungen konfrontiert. Die bislang getroffenen Maßnahmen zielten darauf ab, die Infektionszahlen so einzudämmen, dass das Gesundheitssystem nicht überlastet werde. Sie würden jedoch auch massive wirtschaftliche Auswirkungen haben. Das Abgleiten in eine ausgeprägte Rezession sei nicht zu verhindern. Eine wirtschaftliche Erholung werde erst dann einsetzen, wenn die Pandemiegefahr wirksam eingedämmt ist.⁵

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 63 (2020/Q1) vom 11. März 2020: Weltkonjunktur im Frühjahr 2020, Seite 3.

² Kieler Konjunkturberichte Nr. 65 (2020/Q1) vom 11. März 2020: Deutsche Konjunktur im Frühjahr 2020, Seite 3.

³ Pressemitteilung Destatis vom 25. Februar 2020.

⁴ Kieler Konjunkturberichte Nr. 65 (2020/Q1), ebd., Seite 3.

⁵ Deutsche Bundesbank: Monatsbericht März 2020, Seite 5.

Auch die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)⁶ gehen in ihrem Frühjahrgutachten davon aus, dass die Corona-Pandemie eine schwerwiegende Rezession in Deutschland auslöst. Die Wirtschaftsleistung werde im Jahr 2020 um 4,2 % schrumpfen. Für das kommende Jahr sagen sie eine Erholung und ein Wachstum von 5,8 % voraus.⁷

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.⁸ 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.

Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus der Investoren

Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland erzielte im Jahr 2019 das höchste Transaktionsvolumen aller Zeiten. Dabei lag das gesamte Transaktionsvolumen mit EUR 89,5 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (EUR 50,9 Mrd.) sowie deutlich über dem Vorjahreswert (EUR 78,1 Mrd.). Auf das Gewerbesegment, dominiert von Büroinvestments, entfielen hierbei EUR 70,7 Mrd.⁹

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat laut JLL nach drei Jahren rückläufiger Transaktionsvolumina wieder ein Plus von 10 % erzielt und das Jahr 2019 mit knapp EUR 11 Mrd. abgeschlossen. Ein Grund für das positive Ergebnis sei das dynamische Abschlussquartal gewesen.¹⁰ Generell wären Fachmarktprodukte – Fachmärkte, Fachmarktzentren und Supermärkte – mit insgesamt 43 % Anteil am Transaktionsvolumen die begehrteste Nutzungsart gewesen. Damit hätte das Segment im Vergleich zum Vorjahr erneut um drei Prozentpunkte zugelegt.¹¹

Im ersten Quartal 2020 haben sich laut JLL die Auswirkungen der COVID-19-Krise noch nicht im deutschen Immobilieninvestmentmarkt bemerkbar gemacht. Diese werden sich jedoch wahrscheinlich zum Ende des zweiten Quartals 2020 zeigen. Das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Monaten 2020 bei EUR 28 Mrd. (Jan.-März 2019: EUR 15,38 Mrd.), wovon EUR 18,3 Mrd. auf gewerblich genutzte Immobilien entfielen¹² (Jan.-März 2019: EUR 11,3 Mrd.)¹³. Einzelhandelsimmobilien hatten hierbei am Gesamttransaktionsvolumen einen Anteil von 15 % (rund EUR 4 Mrd.) hinter Living (38 %), Büroimmobilien (18 %) und Mischnutzung (17 %). Bei den einzelhandelsgenutzten Immobilien waren deutlich über die Hälfte Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter.¹⁴

Die jüngsten Ereignisse hätten gezeigt, wie letztlich krisenresistent und wie wichtig die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist. JLL erwartet, dass aufgrund der bereits jetzt erkennbar stark gewachsenen Händlererlöse in diesem Sektor auch die Immobilien profitieren und diese im Jahresverlauf eine weitere entsprechende Nachfrage auf sich ziehen werden.¹⁵

⁶ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München in Kooperation mit der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF), Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel) und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

⁷ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 8. April 2020.

⁸ Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null.

⁹ EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, Januar 2020, Seiten 8-9.

¹⁰ JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland. 2. Halbjahr 2019. Februar 2020, Seite 2.

¹¹ JLL: Investmentmarktüberblick. Einzelhandel. Deutschland, ebd., Seite 3.

¹² JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2020. April 2020, Seiten 3, 5.

¹³ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2019. April 2019, Seite 3.

¹⁴ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2020, ebd., Seiten 5-6.

¹⁵ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2020, ebd., Seiten 5-6.

Wie sich der gesamte deutsche Immobilieninvestmentmarkt im weiteren Jahresverlauf 2020 entwickeln wird, wird erst in den nächsten Wochen und Monaten deutlich werden, wenn der „Lockdown“ gelockert bzw. vorbei ist, alle Auswirkungen der COVID-19-Pandemie bekannt sind und staatliche Hilfspakete ihre Wirkung zeigen.

2.2. Aktie

DKR-Aktie robust im schwierigen Marktumfeld

Kurz nach Erreichen des Allzeithochs der DKR-Aktie von EUR 19,25 am 6. März 2020¹⁶ entwickelte sich die bis dahin vor allem in China verbreitete COVID-19-Pandemie zu einer ernstzunehmenden globalen Krise mit starken Auswirkungen zunächst in Italien, Spanien und Frankreich, woraufhin auch bald darauf andere europäische Staaten und Deutschland seit dem 23. März 2020 einen weitgehenden „Lockdown“ des öffentlichen Lebens und des Einzelhandels verordneten. Die daraus erwarteten negativen wirtschaftlichen Folgen führten zu dramatischen Kurseinbrüchen an den globalen Finanzmärkten, denen sich auch die DKR-Aktie nicht vollständig entziehen konnte. So lag der Aktienkurs am 31. März 2020 mit EUR 13,95 um rund 12,5 % niedriger als zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres (30. September 2019: EUR 15,95).¹⁷

Von diesem Lockdown sind jedoch die meisten Mieter der DKR nicht betroffen, da Lebensmitteleinzelhändler und Baumärkte als systemrelevant eingestuft und daher weiter öffnen durften. Insofern hat die DKR-Aktie im Vergleich zu den meisten Immobilientiteln an den deutschen Börsen sowie der DAX-Familie im Krisenumfeld deutlich besser performt, was die Robustheit des Geschäftsmodells unterstreicht. Seit Anfang Mai 2020 sind ein Großteil der harten Lockdown-Beschränkungen zum Teil bereits wieder zurückgenommen worden, was sich zudem positiv auf die Center der DKR ausgewirkt hat. Infolgedessen ist der Aktienkurs der DKR wieder deutlich über das Niveau zu Beginn des Geschäftsjahres gestiegen.

Die Marktkapitalisierung liegt konstant bei rund EUR 540 Mio. was die Gesellschaft sowohl in den Fokus institutioneller Investoren als auch bei Kleinanlegern gerückt hat. Dies hat sich auch positiv auf die durchschnittlichen Handelsvolumina ausgewirkt, die sich mit dem Wachstum der DKR ebenfalls erhöht haben.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

¹⁶ Variabler Kurs Xetra.

¹⁷ Schlusskurse Xetra.

Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	18,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	8. Mai 2020
Berenberg Bank	18,90	Kauf	Kai Klose	29. April 2020
ODDO BHF	18,50	Kauf	Manuel Martin	14. Februar 2020

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,35 je Aktie

Am 5. März 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 0,35 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 11.186 ausgeschüttet.

Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 5. März 2020“ im Kapitel „2.3. Geschäftsverlauf“ enthalten. Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthält das Kapitel „4.4. Aufsichtsrat“.

Roadshows per digitalen Medien

Trotz Kontaktbeschränkungen aufgrund der aktuellen Situation ist die DKR weiterhin sowohl in Medien als auch auf digitalen Investorenroadshows präsent.

2.3. Geschäftsverlauf

Starkes Portfoliowachstum im ersten Geschäftshalbjahr

Bis zum Ablauf des ersten Geschäftshalbjahres erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel der erworbenen Objekte in Möser, Laufach, Genthin, Roßwein, Herzebrock und Trier sowie das Baumarktportfolio mit sieben Standorten über rund EUR 69 Mio. Weiterhin wurden im ersten Geschäftshalbjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 9,6 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. März 2020 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 135 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 703 Mio. und einer Mietfläche von rund 796.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR bereits 44 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 170 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 15,6 Mio. akquiriert. Die Nutzen- und Lastenwechsel werden sukzessive bis zum 1. Juli erwartet. Dem steht die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Tegel im Oktober 2019 gegenüber, die zum 1. März 2020 abgegangen ist.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 166 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 64 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 795 Mio.

Emission einer unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe und weitere Darlehensfinanzierungen

Am 10. März 2020 hat die DKR eine unbesicherte Anleihe 2020/2025 mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert (ISIN DE000A2YN124). Das Anleihevolumen beträgt EUR 40 Mio. und wird mit einem Coupon von derzeit 2,75 % p.a. verzinst. Die Anleihe hat eine jederzeitige Rückzahlungsoption.

Darüber hinaus wurden im abgelaufenen zweiten Geschäftsquartal besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Pfandbriefbanken über EUR 28 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,3 % p.a. und 1,57 % p.a. aufgenommen. Zuvor wurden im ersten Geschäftsquartal bereits zwei Darlehen bei Sparkassen über insgesamt EUR 19,5 Mio. zu Festzinsen zwischen 1,35 % p.a. und 1,60 % p.a. sowie ein Schuldscheindarlehen zu 2,1 % p.a. aufgenommen.

Rating bestätigt

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 27. Februar 2020 sowie am 5. Mai 2020 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 5. März 2020

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 5. März 2020 Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 4. März 2025 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde des Weiteren unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017 zu Tagesordnungspunkt 8 a) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 97.522 auf TEUR 781.483 (30.09.2019: TEUR 683.961). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2020 mit TEUR 702.879 bilanziert werden (30.09.2019: TEUR 619.881).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2019/2020 um den aktuellen Periodenüberschuss um TEUR 12.727 auf TEUR 318.898 (30.09.2019: TEUR 317.362). Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 11.186 bzw. 0,35 EUR je Aktie vom 10. März 2020 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. März 2020 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Eigenkapital (TEUR)	318.898	317.362
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	31.959.944	31.959.944
EPRA (NAV) je Aktie, EUR	9,98	9,93

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Aufnahme von Darlehen um TEUR 49.631 auf TEUR 256.630 erhöht (30.09.2019: TEUR 206.999). Dies resultiert aus Darlehensneuaufnahmen von TEUR 57.400 denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten aus der Emission einer weiteren unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe im Volumen von EUR 40 Mio. erhöht, was am Bilanzstichtag zu einem deutlichen vorübergehenden Anstieg des LTV geführt hat. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2020 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.630	206.999
Wandelschuldverschreibungen	36.235	36.162
Unternehmensanleihen	152.123	110.878
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0
Summe Verbindlichkeiten	444.988	354.039
abzüglich Flüssige Mittel	-924	-25.639
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.897	-3.256
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-12.623	-13.203
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-16.283	-11.552
Nettoverschuldung	413.261	300.389
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	702.879	619.881
Zur Veräußerung gehaltene Immobilie	0	4.100
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	38.142	17
Summe Renditeliegenschaften	741.021	623.998
Net-LTV	55,8 %	48,1 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.859	11.112
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-116.171	-43.866
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	75.597	35.224
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-24.715	2.471
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.639	141
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	924	2.612

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 verfügbarer flüssiger Mittel enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 57.400 und aus der Ausgabe einer Stufenzins-Anleihe in Höhe von TEUR 40.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 10.579 sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 11.186 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2019/2020 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Vermietungsergebnis	17.697	15.453
Veräußerungsergebnis	-5	373
Sonstige betriebliche Erträge	60	104
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-2.871	-1.596
EBIT	14.881	14.334
Finanzergebnis	-2.154	-2.849
EBT	12.727	11.485
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	12.727	11.485

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 25.044 (H1 2018/2019: TEUR 19.472). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Zudem hat die DKR aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2018 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 828 (H1 2018/2019: TEUR 256). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen

Aufwendungen um ca. TEUR 309. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund gestiegener Rückstellungen zur Berücksichtigung der langfristigen Vergütungskomponenten sowie allgemein höheren Aufwendungen für Investorenarbeit, Portfoliobewertungen und anderen Gebühren im Zusammenhang mit dem gewachsenen Geschäftsumfang der DKR. Weiterhin sind rund TEUR 123 höhere Wertberichtigungen aufgrund eines höheren Forderungsbestandes angefallen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Personalaufwendungen	-501	-358
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.786	-1.048
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	828	170
Bereinigte Verwaltungskosten	-1.459	-1.236
Mieterlöse	25.044	19.472
Verwaltungskostenquote	5,8%	6,3 %

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 547 auf TEUR 14.881.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 4.163 (H1 2018/2019: TEUR 3.662) angestiegen.

Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen auch Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 288.

Im H1 2019/2020 ergab sich ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 2.009 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA (H1 2018/2019: TEUR 813).

Es ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 695 auf TEUR -2.154 (H1 2018/2019: TEUR -2.849).

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 12.727 (H1 2018/2019: TEUR 11.485) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Periodenergebnis	12.727	11.485
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	5	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	5	-373
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	805	700
Bereinigung um Einmaleffekte	1.764	868
FFO	15.306	12.681
- Capex	-8.059	-1.525
aFFO	7.247	11.156

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 2019/2020 umfasst dies im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Hohenmölsen, Leipzig „Löwenpark“, Guben „Weiße Center“, Grevenbroich „Montanushof“, Niesky, Plauen und Ludwigsfelde.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,48 (H1 2018/2019: EUR 0,43) sowie ein aFFO von EUR 0,23 je Aktie (H1 2018/2019: EUR 0,38).

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 aktuellen Geschäftsjahres 2019/2020 verlief sehr dynamisch und erfolgreich. Insbesondere das hohe Ankaufsvolumen im ersten Geschäftshalbjahr wird in den Folgequartalen zu weiteren Skaleneffekten und Bonitätssteigerungen führen.

Aufgrund des starken Wachstums vor Ausbruch der Coronakrise erwartet der Vorstand keine wesentlichen Auswirkungen auf die prognostizierte Ergebniserwartung. Die Gesellschaft verfügt derzeit über eine sehr komfortable Liquiditätsausstattung, um bei sich kurzfristig ergebenden Ankaufsoportunitäten zügig handlungsfähig zu sein.

4. Nachtragsbericht

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. April und 1. Mai 2020 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte „City Center Eisenhüttenstadt“ und „PEP Prima Einkaufs Park“ in Grimma. Ausstehend sind die Besitzübergänge der akquirierten Objekte in Gera und Schönwalde sowie die Objekte des Bavaria-Portfolios.

Weitere Fremdkapitalaufnahmen

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein festverzinsliches Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse über insgesamt EUR 19 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Festzinssatz von 1,45 % aufgenommen.

Aprilmieten in Höhe von 70 % und Maimieten in Höhe von 90 % eingegangen

Für den Monat April sind rund 70 % der Mieten eingegangen und im Mai bereits wieder rund 90 %. Die ausstehenden Mietzahlungen wurden aufgrund der Situation um den Lockdown durch die COVID-19-Pandemie zunächst durch die Mieter gestundet. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Ertragssituation der Gesellschaft. Alle Zahlungsverpflichtungen sind vollumfänglich abgesichert.

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 2018/2019 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2019 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Zwar können die gesamtheitlichen und mittel- bis langfristigen Folgen der derzeitigen COVID-19-Pandemie auf die Volkswirtschaft sowie einzelne Sektoren und Kapital- und Transaktionsmärkte derzeit nicht abgeschätzt werden. Die DKR schätzt die Auswirkungen auf die eigene Gesamtrisikolage aufgrund des weitgehend konjunkturunabhängigen und defensiven Geschäftsmodells jedoch tendenziell als gering an.

6. Ausblick und Prognose

Keine wesentlichen Auswirkungen durch die Coronakrise – für weiteres Wachstum aufgestellt

Bereits vor Ausbruch der Coronakrise hatte die DKR zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres bereits ein Rekordankaufsvolumen zu verzeichnen, welches ein weiteres starkes Wachstum im aktuellen Geschäftsjahr sicherstellt. Zudem verfügt die DKR derzeit über Mittel für weitere Akquisitionen in Höhe von rund EUR 60 Mio. und ist damit gut ausgestattet, um sich im aktuellen Umfeld ergebende Chancen zügig zu nutzen.

Der Vorstand erwartet derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres.

Prognosen bestätigt

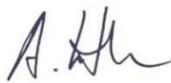
Aufgrund der bisherigen positiven Geschäftsentwicklung sowie den in den kommenden Geschäftsquartalen folgenden Nutzen- und Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 34 Mio. und EUR 36 Mio. im Geschäftsjahr 2019/2020.

Weiterhin bestätigen wir unsere Prognose, eine FFO Run Rate zum 30. September 2020 zwischen EUR 40 Mio. und EUR 42 Mio. zu erzielen.

Potsdam, 14. Mai 2020



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Investmentvorstand



Christian Hellmuth
Finanzvorstand

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum
1. Oktober 2019 bis 31. März 2020
des Geschäftsjahres 2019/2020**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.03.2020

TEUR	Anhang	31.03.2020	30.09.2019
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	702.878,6	619.881,3
Immaterielle Vermögenswerte		0,6	1,1
Sachanlagen		15,0	5,9
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)		11.774,9	8.369,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4)	38.141,8	16,6
		752.810,9	628.274,4
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3)	1.160,6	1.957,4
Ertragsteuererstattungsansprüche		0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4)	26.587,4	23.990,0
Zahlungsmittel		924,2	25.639,3
		28.672,2	51.586,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0,0	4.100,0
SUMME AKTIVA		781.483,1	683.961,1
Passiva			
Eigenkapital			
	(2.5)		
Gezeichnetes Kapital		31.959,9	31.959,9
Kapitalrücklage		150.018,3	150.023,0
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Kumuliertes sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Bilanzgewinn		136.196,7	134.655,8
		318.898,3	317.362,2
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	243.012,6	195.509,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.7)	36.235,0	36.162,1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.8)	152.123,3	110.878,3
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	9.030,0	8.606,2
		440.404,4	351.159,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	13.617,4	11.489,7
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen		1.816,5	2.006,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.218,5	503,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	1.527,9	1.441,0
		22.180,4	15.439,9
SUMME PASSIVA		781.483,1	683.961,1

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	An- hang	01.10.2019- 31.03.2020	01.01.2020- 31.03.2020	01.10.2018- 31.03.2019	01.01.2019- 31.03.2019
Mieterlöse		25.043,8	12.804,9	19.471,9	9.956,7
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.818,7	3.339,9	3.405,7	1.630,2
Vermietungsaufwendungen		-13.165,9	-6.907,9	-7.424,4	-3.866,0
Vermietungsergebnis	(3.1)	17.696,7	9.237,0	15.453,2	7.721,0
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		4.095,0	4.095,0	975,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-4.100,0	-4.100,0	-602,3	0,0
Veräußerungsergebnis	(3.2)	-5,0	-5,0	372,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge		60,3	46,6	104,3	29,6
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis		17.752,0	9.278,6	15.930,2	7.750,5
Personalaufwand	(3.4)	-500,6	-252,2	-357,6	-224,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-5,4	-4,9	-0,6	-0,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(2.4)	-579,5	-278,7	-189,8	194,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5)	-1.785,7	-1.157,0	-1.048,2	-520,0
Betriebliche Aufwendungen		-2.871,2	-1.692,8	-1.596,2	-550,1
EBIT		14.880,8	7.585,8	14.334,0	7.200,4
Zinsertrag	(3.6)	2.009,3	926,3	813,1	337,5
Zinsaufwand	(3.6)	-4.163,2	-2.179,5	-3.662,4	-1.614,2
Finanzergebnis		-2.153,9	-1.253,2	-2.849,3	-1.276,6
EBT		12.726,9	6.332,6	11.484,7	5.923,8
Ertragsteuern		0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis		12.726,9	6.332,6	11.484,7	5.923,8
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,40	0,20	0,39	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,28	0,14	0,29	0,14

Gesamtergebnis				
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	12.726,9	6.332,6	11.484,7	5.923,8
nicht zu reklassifizierende Posten				
Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9			-128,2	
Neubewertungen gemäß IFRS 9			-158,2	32,4
Steuereffekt			0	0
zu reklassifizierende Posten				
Wertminderung erworbene Darlehen	266,5	41,0		
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-266,5	-41,0		
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	-286,4	32,4
Periodengesamtergebnis	12.726,9	6.332,6	11.198,3	5.956,1

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Anhang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2018		27.236,3	94.164,9	855,7	0,0	87.505,5	209.762,4
Periodenergebnis						11.484,7	11.484,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis					-286,4		-286,4
Barkapitalerhöhungen		2.723,6	27.236,3				29.959,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			-647,1				-647,1
Ausgabe von Wandelanleihen			709,4				709,4
Dividenden/ Ausschüttung					0,0	-5.992,0	-5.992,0
Stand 31.03.2019	(2.5)	29.959,9	121.463,5	855,7	-286,4	92.99,2	244.991,0
Stand 01.10.2019		31.959,9	150.023,0	723,4	0,0	134.655,8	317.362,2
Periodenergebnis						12.726,9	12.726,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			-4,8				-4,8
Dividendenausschüttung					0,0	-11.186,0	-11.186,0
Stand 31.03.2020	(2.5)	31.959,9	150.018,3	723,4	0,0	136.196,7	318.898,3

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2019- 31.03.2020	01.10.2018- 31.03.2019
Jahresergebnis		12.726,9	11.484,7
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6)	2.153,9	2.849,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		5,4	0,6
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(2.4)	579,5	189,8
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		5,0	-372,7
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen		-189,6	-40,8
-/+ 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)	-1.264,6	-2.644,0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.9)	1.840,2	-354,5
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		15.858,9	11.112,4
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	(3.2)	4.095,0	975,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1)	-117.748,4	-54.720,2
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4)	5.399,2	9.240,4
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4)	-8.567,8	0,0
+ Erhaltene Zinsen		650,8	639,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-116.171,1	-43.865,8
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(2.5)	0,0	2.723,6
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(2.5)	0,0	27.236,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(2.5)	-4,8	-647,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	(2.8)	40.000,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		-25,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.6)	57.400,0	19.500,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-8,5	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.6)	-7.885,5	-4.998,9
- Gezahlte Zinsen	(3.6)	-2.693,1	-2.597,6
- Dividendenausschüttung	(2.5)	-11.186,0	-5.992,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		75.597,2	35.224,4
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-24.715,0	2.471,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		25.639,3	140,5
Liquide Mittel am Ende der Periode		924,2	2.611,5

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2020

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“, „DKR“ oder „Gesellschaft“) zum 31. März 2020 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG erstellt.

Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischen-berichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2019/2020. Als Vergleichs-zahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2019 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis 31. März 2019.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses er-folgte mit Ausnahme der Erstanwendung von IFRS 16 unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Be-wertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2019 zugrunde lagen. Die Anwendung des IFRS 16 erfolgte modifiziert retrospektiv, wobei keine in die Gewinnrücklagen einzustellenden Erstanwen-dungseffekte entstanden. Es erfolgte keine Anpassung der Vergleichszahlen für die Vorperiode und keine Angabe von Vergleichsinformationen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2019 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.

Erstanwendung des IFRS 16 Leasingverhältnisse

Die Erstanwendung des neuen Standards IFRS 16 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der Gesellschaft, da die Deutsche Konsum überwiegend als Vermieter gewerblicher Renditeimmobilien auftritt und die Bilanzierung für Leasinggeber durch IFRS 16 weitestgehend unberührt bleibt. Der neue Standard bringt jedoch wesentliche Änderungen für Leasingnehmer mit Operating-Leasingverhältnissen, da für den Leasingnehmer die Klassifizierung in Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse entfällt. Bei Finanzierungs-Leasingverhältnis-sen kommt es zu keinen wesentlichen Effekten.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem das Leasingobjekt der Gesellschaft zur Nutzung zur Verfü-gung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Verbindlichkeit bilanziert. Die Leasingraten werden in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Erfassung der Finanzierungsaufwendungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgt erfolgswirksam unter Anwendung der Effektivzinsmethode, sodass sich für jede Peri-ode ein konstanter periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Leasingverbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht

wird linear über den kürzeren Zeitraum aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben. Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden Verlängerungsoptionen berücksichtigt, deren Ausübung hinreichend sicher ist.

Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen werden beim Erstansatz mit ihren Barwerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeit umfasst den Barwert fester Leasingzahlungen, variabler Leasingzahlungen, die an einen Index oder Zinssatz geknüpft sind, erwarteter Restwertzahlungen, des Ausübungspreises einer hinreichend sicheren Kaufoption und Strafzahlungen für die hinreichend sichere Kündigung des Leasingverhältnisses. Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit, sämtlichen bei und vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, anfänglichen direkten Kosten und geschätzten Kosten der Demontage oder Beseitigung des Leasingobjekts zusammensetzen.

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

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte werden linear als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Deutsche Konsum verfügt über keine solcher Leasingverhältnisse.

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

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen und einem Kraftfahrzeug. Für die zuvor unter IAS 17 als Finanzierungsleasingverhältnisse bilanzierten Erbbaurechte werden der unmittelbar vor der Erstanzwendung des IFRS 16 bestehende Buchwert des geleaste Vermögenswerts nach IAS 17 sowie der Buchwert der Leasingverbindlichkeit nach IAS 17 als erstmaliger Buchwert des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 angesetzt. Die Anwendung der Bewertungsprinzipien des neuen Leasingstandards erfolgte erst danach, führte jedoch zu keinen Bewertungsänderungen, da keine Restwertgarantien, variablen Leasingzahlungen oder ähnliches vorlagen. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden weiterhin in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Die entsprechende Leasingverbindlichkeit ist in den sonstigen kurz- bzw. langfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Für das geleaste Fahrzeug wurden erstmalig ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, da dieses unter IAS 17 ein Operating-Leasing darstellte. Der Ausweis des Nutzungsrechts erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit findet sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 2.10.

Aus der retrospektiven Anwendung des IFRS 16 unter Anwendung des Erleichterungswahlrechts des IFRS 16.C8(b)(i) resultiert kein in den Gewinnrücklagen zu erfassender Erstanwendungseffekt. Es wurde ein Nutzungsrecht in Höhe von TEUR 16,3 und eine Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe erfasst. Die Umstellungseffekte resultieren aus dem bilanziellen Ansatz des geleaste Kraftfahrzeugs und stellen sich zum Erstanwendungszeitpunkt wie folgt dar:

TEUR	30.09.2019	IFRS 16 Erstanzwendung	01.10.2019
Langfristige Aktiva	632.374,4	16,3	632.390,6
Davon Sachanlagen	5,9	16,3	22,2
Kurzfristige Aktiva	51.586,7	0,0	51.586,7
Summe Aktiva	683.961,1	16,3	683.977,4
Eigenkapital	317.362,2	0,0	317.362,2
Langfristige Verbindlichkeiten	351.159,0	16,3	351.175,3
Davon sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.606,2	16,3	8.622,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.439,9	0,0	15.439,9
Summe Passiva	683.961,1	16,3	683.977,4

Die Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeit zum 1. Oktober 2019 ergibt sich wie folgt:

TEUR	2019/2020
Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 30.09.2019	13,8
Mindestleasingzahlungen (Nominalwert) der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen zum 30.09.2019	8.667,0
Leasingverbindlichkeiten zum 30.09.2019	8.680,8
IFRS 16 – Erstanwendungseffekt auf Leasingverbindlichkeiten	16,3
Leasingverbindlichkeiten zum 01.10.2019	8.697,1

In der Gesamtergebnisrechnung ergaben sich zusätzliche Abschreibungen aus der Abschreibung des Nutzungsrechts sowie zusätzliche Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeit. Die Abschreibung betrug im ersten Halbjahr TEUR 4,4, während der Zinsaufwand sich auf TEUR 0,1 belief.

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 2020 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2019 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 2019 bis 31. März 2020 erfolgte für 13 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 72.966,7 (H1 2018/2019: TEUR 55.125,6) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 9.618,7 (H1 2018/2019: TEUR 1.524,8) aktiviert worden sind. Darüber hinaus wurden Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten für mehrere Objekte in Höhe von TEUR 38.141,8 geleistet.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Anfangsbestand zum 1.10.VJ	619.881,3	418.707,3
+ Immobilienankäufe	72.966,7	170.271,6
+ Aktivierung Nutzungsrechte	411,9	824,4
- Abgang Leasingobjekte	0,0	-367,1
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinsen	0,0	352,1
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	-975,0
- Umbuchung nach IFRS 5	0,0	-4.100,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	9.618,7	4.550,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	255,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0,0	30.362,1
Endbestand zum Stichtag	702.878,6	619.881,3

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 587.950 (30.09.2019: TEUR 551.217,8) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Für die Erbbaurechte werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31. März 2020 TEUR 8.772,2 (30.09.2019: TEUR 8.360,3). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2020 TEUR 9.078,9 (30.09.2019: TEUR 8.667,0). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2020. 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:

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Mieterlöse	25.043,8	10.515,6
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.818,7	2.062,5
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-13.165,9	-3.928,3
Gesamt	17.696,7	8.649,8

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 größtenteils aus der Vermietung und betragen am 31. März 2020 TEUR 1.160,6 (30.09.2019: TEUR 1.957,5). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 1.106,6 (30.09.2019: TEUR 864,0).

2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 38.141,8 (30.09.2019: TEUR 16,6) auf Renditeimmobilien sowie Langfristanlagen in erworbene Darlehensanteile via Creditshel in Höhe von TEUR 11.774,9 (30.09.2019: TEUR 8.369,6).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	12.623,2	13.203,4
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshel	4.508,5	3.182,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	3.752,9	2.021,5
Pfandguthaben	2.100,1	1.861,3
Umsatzsteuerforderungen	1.039,8	458,5
Forderungen aus Erwerberabrechnungen	741,1	920,9
Mietkautionen	384,3	399,9
Treuhandkonten	183,3	1.395,0
Übrige	1.254,3	547,5
Gesamt	26.587,4	23.990,0

Die Forderung aus den Creditshel-Darlehen wird erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf der Stufe drei der Bewertungshierarchie bewertet. Dazu wird der investierte Betrag abzüglich bisheriger Tilgungen unter Berücksichtigung von erwarteten Ausfallquoten herangezogen. Im Berichtszeitraum wurden Wertberichtigungen auf die Creditshel-Darlehen in Höhe von TEUR 336,9 erfolgswirksam erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.5. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 nicht und betrug zum 31. März 2020 TEUR 31.959,9 (30.09.2019: TEUR 31.959,9). Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine wesentlichen Änderungen und belief sich zum Stichtag auf TEUR 150.018,3 (30.09.2019: TEUR 150.023,0).

Weiterhin erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 11.185,9 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	31.03.2020	30.09.2019
Langfristig	243.012,6	195.509,0
Kurzfristig	13.617,4	11.489,7
Summe	256.630,0	206.998,7
davon besichert	256.630,0	206.998,7

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

2.7. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2020		30.09.2019	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	29.475,07	0,0	29.425,0	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	6.759,95	0,0	6.737,1	0,0
Summe		36.235,02	0,0	36.162,1	0,0

2.8. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2020		30.09.2019	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8 % Coupon p.a.	31. Mai 2024	40.523,8	0,0	40.076,1	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p.a.	5. April 2024	71.545,7	0,0	70.802,2	0,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 2,75 % Coupon p.a.; 4,00 % ab 2022	10. März 2025	40.053,8	0,0	0,0	0,0
Summe		152.123,3	0,0	110.878,3	0,0

Am 10. März 2020 hat die Gesellschaft eine unbesicherte Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen von TEUR 40.000,0 ausgegeben. Die Schuldverschreibung wird mit einem Stufenzins von 2,75 % p. a. und 4,00 % ab 2022 verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 10. März 2025. Die Zinszahlung erfolgt jährlich zum 10. März. Die DKR hat während der Laufzeit eine jederzeitige teilweise Rückzahlungsoption.

2.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.030,0	8.606,2
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	9.030,0	8.606,2
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	493,3	467,1
Mietkautionen	491,5	399,9
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	60,8	60,8
Verbindlichkeiten aus Erwerbberrechnungen	0,0	463,8
Übrige	482,4	49,5
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1.527,9	1.441,0
Gesamt	10.557,9	10.047,2

2.10. Leasingverhältnisse

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 bilanziert die Deutsche Konsum als Leasingnehmer Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse. Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbauverträgen, welche jedoch bereits unter IAS 17 auf der Aktiv- sowie Passivseite innerhalb der Renditeliegenschaften bzw. der sonstigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden. Durch die Anwendung von IFRS 16 ergaben sich hier keine Bewertungsänderungen.

Die Gesellschaft least darüber hinaus ein Kraftfahrzeug, für welches nun ein Nutzungsrecht und eine Leasingverbindlichkeit angesetzt werden.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2020	01.10.2019
Renditeliegenschaften	8.772,2	8.360,3
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11,9	16,3
Summe Nutzungsrechte	8.784,1	8.376,6

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2020	01.10.2019
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.030,0	8.376,6
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	60,8	60,8
Summe Leasingverbindlichkeiten	9.090,8	8.437,4

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4,4. Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 288,6.

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

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

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Umsatzerlöse aus Vermietung	25.043,8	19.471,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.818,7	3.405,7
Summe Erlöse	30.862,5	22.877,6
Instandhaltung	-1.946,2	-1.379,0
Umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-8.056,4	-3.880,4
Nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten	-3.163,3	-2.165,0
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-13.165,9	-7.424,4
Vermietungsergebnis	17.696,7	15.453,2

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich um Gewerbemieten aus Objekten in Deutschland. Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten enthalten keine Eigenleistungen der Gesellschaft. Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen Reparaturen und Wartungsarbeiten. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 8.059,3 (H1 2018/2019: TEUR 1.524,8) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 2.036,3 (H1 2018/2019: TEUR 1.390,1).

3.2. Veräußerungsergebnis

Das Veräußerungsergebnis bildet den im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten Verkauf des Objekts Berlin Buddestraße ab, welches bereits im vorigen Geschäftsjahr als Zur Veräußerung gehaltene Renditeliegenschaft zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 (Kaufpreisvereinbarung) bewertet wurde, was zu einem erheblichen Bewertungsgewinn führte. Der tatsächliche Verkaufspreis reduzierte sich vor dem Nutzen- und Lastenwechsel am 1. März 2020 mangelbedingt auf TEUR 4.095,0, wodurch sich im aktuellen Geschäftsjahr bilanziell ein Veräußerungsergebnis von TEUR -5,0 ergab.

3.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 60,3 (H1 2018/2019: TEUR 104,3) und enthalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen.

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2019/2020 rund TEUR 500,6 (H1 2018/2019: TEUR 357,6) und umfasst insgesamt 16 Mitarbeiter (H1 2018/2019: 16), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2018/2019: zwei) und neun angestellte Mitarbeiter (H1 2018/2019: neun) sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2018/2019: 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 Anstieg der Personalrückstellungen aufgrund der Berücksichtigung der langfristigen Vergütungskomponenten.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	792,2	622,0
Geschäftsbesorgungsgebühren	220,4	220,4
Übrige	659,1	205,8
Gesamt	1.671,7	1.048,2
davon Einmalaufwendungen	827,8	170,2
Bereinigt	843,9	878,0

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 34,1.

3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Zinserträge aus Creditshelb-Darlehen	649,1	639,0
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.358,4	174,1
Übrige Zinserträge	1,7	0,0
Summe Zinserträge	2.009,3	813,1
davon nicht zahlungswirksam	0,0	0,0
Zinsen für Wandelanleihen	-310,5	-1.028,9
Zinsen für Unternehmensanleihen	-1.270,0	-361,8
Zinsaufwand für Gesellschafterdarlehen	-6,3	-67,1
Zinsaufwendungen für Darlehensfinanzierungen	-2.286,7	-1.676,2
Erbbauzinsen	-288,5	-272,8
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	-0,1	0,0
Übriger Zinsaufwand	-1,1	-255,6
Summe Zinsaufwendungen	-4.163,2	-3.662,4
davon nicht zahlungswirksam	-225,7	-821,2
Gesamt	-2.153,9	-2.849,3

Die Verbesserung des Zinsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den höheren Erträgen aus Gesellschafterdarlehen.

3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2019/2020	H1 2018/2019
Periodenergebnis (unverwässert)	12.726,9	11.484,7
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	310,5	1.028,9
Periodenergebnis (verwässert)	13.037,4	12.513,6
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	31.959.944	29.181.764
Potentielle Wandlungsaktien	14.463.552	14.172.723
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	46.423.497	43.354.487
Ergebnis je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,40	0,39
verwässert	0,28	0,29

4. Sonstige Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im ersten Halbjahr 2019/2020 Umsatzerlöse von TEUR 625,0 (H1 2018/2019: TEUR 630,0).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2020	31.03.2019
Asset- und Propertymanagementverträge	11.106,8	8.055,7
Verträge über Verwaltungsumlage	330,7	330,7
Fahrzeugleasing	11,8	17,6
Gesamt	11.449,3	8.404,0
davon bis zu 1 Jahr	4.362,7	3.396,2
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	6.755,9	5.007,8
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2020 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für 31 Objekte. Die gesamten Kaufpreisverpflichtungen betragen rund TEUR 104.000, wovon bereits TEUR 38.142,8 auf Notaranderkonten hinterlegt wurden.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

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 2018/2019: TEUR 220,5) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Zum Stichtag 31. März 2020 bestand eine Forderung von TEUR 12.623,3 (30.09.2019: TEUR 13.203,4). 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 2019/2020 wurden Zinserträge von TEUR 1.358,4 (H1 2018/2019: TEUR 174,1) und Zinsaufwendungen von TEUR 6,3 (H1 2018/2019: TEUR 67,2) erzielt.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands. 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 736,7 (H1 2018/2019: 556,0) 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 1.299,6 (H1 2018/2019: 1.390,2).

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen über die Creditshelf AG, Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile, ist die Creditshelf AG als nahestehende Person einzustufen. Alle Transaktionen erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Für das erste Halbjahr 2019/2020 wurden Zinserträge von TEUR 649,1 (H1 2018/2019: TEUR 639,0) erzielt. Als Vermittlungsprovision für den Darlehenserwerb hat Creditshelf von der DKR im H1 2019/2020 TEUR 106,4 erhalten (H1 2018/2019: TEUR 48,6).

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

TEUR	31.03.2020	30.09.2019
Sonstige langfristige Vermögenswerte		
gegen Creditshelf AG	11.774,9	8.369,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
gegen Obotritia Capital KGaA	12.623,2	13.203,4
gegen Creditshelf AG	4.623,8	3.182,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	0,4

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 1.300,0 für Kredite übernommen.

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

4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p>Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf</p> <p>Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.</p>	Diplom-Kaufmann, Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
<p>Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen</p> <p>Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 5. März 2020.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,</p> <p>ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner),</p> <p>BSF Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart (Managing Partner)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert • NEXR Technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert
<p>Kristian Schmidt-Garve Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender München</p> <p>Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit 5. März 2020.</p>	<p>Rechtsanwalt,</p> <p>MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats) • Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied)
<p>Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied London</p> <p>Mitglied seit 5. März 2020.</p>	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), London	<ul style="list-style-type: none"> • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied seit 6. März 2020), börsennotiert
<p>Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied London</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>Fondsmanager,</p> <p>Lotus AG, München</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)
<p>Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Monaco</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>Anlageberater,</p> <p>Montpellier Capital Advisors (Monaco) SAM, Monaco</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung am 5. März 2020 wurden die bisherigen fünf Mitglieder Herr Hans-Ulrich Sutter, Herr Achim Betz, Herr Nicholas Cournoyer, Herr Johannes C. G. (Hank) Boot und Herr Kristian Schmidt-Garve in ihrem Amt bestätigt. Darüber hinaus wählten die Aktionäre als neues Mitglied Frau Cathy Bell-Walker in den Aufsichtsrat. Nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister besteht der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG somit aus sechs Personen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Achim Betz wurde zum ersten stellvertretenden Vorsitzenden und Herr Kristian Schmidt-Garve zum zweiten stellvertretenden Vorsitzenden bestellt.

Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Ablauf der Hauptversammlung 2022.

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">• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender)• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)• creditsheff Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)• NEXR technologies SE (vormals Staramba SE), Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats)• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO Kleinmachnow	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none">• Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO Stahnsorf	Diplom-Kaufmann (FH)	<ul style="list-style-type: none">• Keine

4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 31. März 2020 zu berücksichtigen waren:

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. April und 1. Mai 2020 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte „City Center Eisenhüttenstadt“ und „PEP Prima Einkaufs Park“ in Grimma. Ausstehend sind die Besitzübergänge der akquirierten Objekte in Gera und Schönwalde sowie die Objekte des Bavaria-Portfolios.

Weitere Fremdkapitalaufnahmen

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein festverzinsliches Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse über insgesamt EUR 19 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Festzinssatz von 1,45 % aufgenommen.

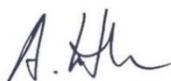
Aprilmieten in Höhe von 70 % und Maimieten in Höhe von 90 % eingegangen

Für den Monat April sind rund 70 % der Mieten eingegangen und im Mai bereits wieder rund 90 %. Die ausstehenden Mietzahlungen wurden aufgrund der Situation um den Lockdown durch die COVID-19-Pandemie zunächst durch die Mieter gestundet. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Ertragssituation der Gesellschaft. Alle Zahlungsverpflichtungen sind vollumfänglich abgesichert.

Potsdam, 14. Mai 2020



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth
Investmentvorstand



Christian Hellmuth
Finanzvorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

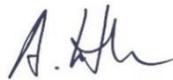
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenabschluss zum 31. März 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf 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 2020

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 902.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 64 Mio. verteilt auf 166 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 795 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	12. Mai 2020
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	31.959.944
Grundkapital	EUR 31.959.944,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs	EUR 17,00
Marktkapitalisierung	EUR 540 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 19,25/12,80

Finanzkalender

14. Mai 2020	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2019/2020
13. August 2020	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020
21. September 2020	Berenberg and Goldman Sachs Ninth German Corporate Conference, Unterschleißheim
22. September 2020	Baader Investment Conference, München
16.-18. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum 2020, Frankfurt am Main
17. Dezember 2020	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019/2020

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: ir@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.

