

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2020/2021

1. Oktober 2020 bis 31. März 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis	2
Brief an unsere Aktionäre	3
Unternehmenskennzahlen	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021	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
7. Kennzahlen nach EPRA	17
8. Headline Earnings per share (HEPS)	20
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 des Geschäftsjahres 2020/2021	21
Anhang	28
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	39
Über die Deutsche Konsum REIT-AG, Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG, Finanzkalender	40
Herausgeber, Kontakt, Haftungsausschluss	41

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

seit über einem Jahr wird die Weltlage nunmehr durch die noch immer aktive COVID-19-Pandemie bestimmt. Dabei hat der durch die Bundesregierung verhängte durchgehende Lockdown seit Mitte November 2020 deutlich negative Auswirkungen bei den Teilen des deutschen Einzelhandels hinterlassen, die als nicht systemrelevant eingestuft wurden. Hingegen waren Versorger des täglichen Bedarfs wie der Lebensmitteleinzelhandel sowie SB-Warenhäuser, Drogerien, Apotheken und auch Baumärkte auch während dieses langanhaltenden zweiten Lockdowns nicht oder nur vorübergehend betroffen. Da der Großteil der Mieterlöse der DKR aus diesen Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit Anbietern von Waren des täglichen Bedarfs stammt, waren die Mieteinnahmequoten der DKR während des bisherigen Verlaufs der Pandemie durchgehend hoch, was die weitgehende Konjunktur- und Krisenunabhängigkeit unseres defensiven Geschäftsmodells zeigt und somit ein starker Anker für die DKR und Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ist.

Dies zeigt auch die operative Geschäftsentwicklung: Die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 25,0 Mio. auf EUR 33,0 Mio. und damit um rund 32 %. Die Funds from operations („FFO“) stiegen sogar um rund 33 % auf EUR 20,4 Mio. Und auch bilanzseitig spiegelt sich das starke Wachstum wider: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) temporär leicht über 55% liegt, ist der EPRA NAV auf EUR 11,17 je Aktie (nach Dividendenaus-schüttung von EUR 0,40 je Aktie im März 2021) angestiegen.

Neben dem robust laufenden Vermietungsgeschäft mit seinen stabilen Mietcashflows konnte die DKR darüber hinaus trotz der Pandemie im ersten Geschäftshalbjahr 2020/2021 weiter erfolgreich wachsen. So sind seit Geschäftsjahresbeginn weitere 13 lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 120,2 Mio. und annualisierten Mieten von rund EUR 10,9 Mio. akquiriert worden. Somit umfasst das Immobilienportfolio aktuell 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 73 Mio. sowie einem Bilanzwert von etwa EUR 930 Mio. Zudem sehen wir weiterhin eine gut gefüllte Ankaufspipeline mit unseren Zielobjekten, woraus im aktuellen Geschäftsjahr weiteres Wachstum generiert werden soll. Aufgrund des hohen Bestands an liquiden Mitteln kann das weitere Wachstum mit vorhandenem Eigenkapital finanziert werden.

Auch im Hinblick auf die Fremdkapitalkosten konnte die DKR neue besicherte Festzinsdarlehen bei verschiedenen Banken und Sparkassen im Volumen von EUR 49,9 Mio. zu Zinssätzen von durchschnittlich 1,73 % aufnehmen, was unter dem bisherigen Durchschnitt liegt. Damit liegen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zum Bilanzstichtag bei 1,89 % p.a. bei einer Duration von durchschnittlich 4,0 Jahren, wodurch die DKR günstiger finanziert ist als im Vorjahr (1,97 %). Und schließlich haben wir nach unserer virtuellen Hauptversammlung am 11. März 2021 eine erneut gestiegene Dividende in Höhe von EUR 0,40 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 EUR 42 Mio. und EUR 45 Mio. im Geschäftsjahr 2020/2021 sowie eine FFO Run Rate zum 30. September 2021 zwischen EUR 47 Mio. und EUR 51 Mio.

Leider spiegeln sich das starke weitere Wachstum der Gesellschaft, die Robustheit in der Krise sowie die ansteigenden kontinuierlichen Dividendenausschüttungen bislang nicht in der Aktienkursentwicklung wider. So schloss die DKR-Aktie zum aktuellen Berichtsstichtag 31. März 2021 mit EUR 15,60 rund 1,3% bzw. EUR 0,20 niedriger als zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Wir sind jedoch davon überzeugt, dass sich das tatsächlich vorhandene Wachstum früher oder später zwangsläufig in einem deutlichen Kursanstieg der DKR-Aktie niederschlagen wird. Und schließlich scheint die deutsche Impfkampagne auch zu wirken, sodass sich das pandemische und wirtschaftliche Gesamtbild bis zum Sommer 2021 wohl deutlich aufhellen dürfte, was auch den Immobilienaktien wieder mehr Auftrieb verschaffen wird.

Mit diesen positiven Aussichten danken wir Ihnen weiterhin für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und wünschen Ihnen eine schöne Sommerzeit, Gesundheit und viel Freude mit der DKR-Aktie.

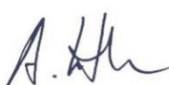
Herzliche Grüße,

Ihr



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth

Investmentvorstand



Christian Hellmuth

Finanzvorstand



## Unternehmenskennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2020 - 31. März 2021	1. Oktober 2019 - 31. März 2020	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	33.002	25.044	7.958	31,8
Ergebnis aus der Vermietung	22.550	17.697	4.853	27,4
Finanzergebnis	-2.580	-2.154	-426	19,8
Periodenergebnis	16.244	12.727	3.517	27,6
FFO	20.367	15.306	5.060	33,1
FFO je Aktie (in EUR)	0,58	0,48	0,10	21,0
aFFO	10.703	7.247	3.456	47,7
aFFO je Aktie (in EUR)	0,30	0,23	0,08	34,3
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,46	0,40	0,06	16,0
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,33	0,28	0,05	18,0
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,9	5,8	-0,9	-15,2
	<b>31. März 2021</b>	<b>30. September 2020</b>	<b>Veränderung</b>	<b>%</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	871.232	809.929	61.303	7,6
Bilanzsumme	978.693	935.730	42.963	4,6
Eigenkapital	392.846	390.665	2.181	0,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	568.311	527.674	40.638	7,7
<b>Finanzierungskennzahlen</b>				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	55,7	51,7	4,0	7,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,76	1,81	-0,06	-3,0
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstru- mente (in %)	1,89	1,91	-0,03	-1,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,0	4,0	0,0	-1,3
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	7,3	6,9	-0,4	-5,6
EPRA NAV	392.846	390.665	2.181	0,6
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	11,17	11,11	0,06	0,6
EPRA NNNAV je Aktie (in EUR)	11,17	11,11	0,06	0,6

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	45,1	48,2	-3,1	-6,5
------------------------	------	------	------	------

**Aktieninformationen**

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	35.155.938	31.959.944	3.195.994	10,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	548.432.633	555.463.820	-7.031.188	-1,3
Aktienkurs (in EUR)	15,60	15,80	-0,20	-1,3

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	171	161	10	6,2
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	968.441	899.852	68.589	7,6
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	66.616	63.050	3.566	5,7
Anfangsrendite (in %)	10,4	10,5	-0,1	-1,2
Leerstandsrate (in %)	10,9	9,9	1,0	9,7
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,7	5,4	0,3	5,0

# Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021

## 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 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von EUR 73 Mio. (Stand: 12. Mai 2021).

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 (ISIN: DE 000A14KRD3), an der Berliner Börse sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (Johannesburg Stock Exchange) (Südafrika) gehandelt.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf

### 2.1. Konjunkturelle Entwicklung

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Obwohl die Zahl der Neuinfektionen mit dem Coronavirus stark zugenommen hatte und die Eindämmungsmaßnahmen in vielen Ländern erneut verschärft worden waren, habe sich die Weltwirtschaft laut eines im März 2021 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) nach dem kräftigen Anstieg der Produktion im Sommer auch im Winterhalbjahr 2020 weiter erholt.<sup>1</sup>

Das Coronavirus bestimmte im Jahr 2020 auch die Entwicklung der deutschen Konjunktur maßgeblich und hatte hier zum größten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit der Weltfinanzkrise 2009 geführt. Damit endete ein Zyklus von 10 Jahren des insbesondere in seiner Endphase langsamen, aber stetigen Aufschwungs.<sup>2</sup> Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) konnte das BIP im 4. Quartal 2020 gegenüber dem 3. Quartal 2020 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – zwar um 0,3 % hinzugewinnen. Im Verlauf des Jahres mussten jedoch ganz erhebliche Rückgänge des BIP im Vergleich zum Vorquartal von -2,0 % (1. Quartal 2020) bzw. -9,7 % (2. Quartal 2020) verwunden werden, die von einer spürbaren Erholung von 8,5 % im 3. Quartal 2020 nur teilweise ausgeglichen werden konnten. Insgesamt ergibt sich rückblickend für das gesamte Jahr 2020 ein Rückgang des BIP von -4,9 %.<sup>3</sup>

Die zweite Welle der Coronapandemie habe laut IfW die Erholung in Deutschland unterbrochen. Für das erste Quartal 2021 zeichne sich sogar ein recht deutlicher Rückgang der Wirtschaftsleistung ab. Mit dem Fortschreiten der Impfkampagne dürfte die wirtschaftliche Belastung durch die Pandemie jedoch nachlassen und die Erholung sich in hohem Tempo fortsetzen.<sup>4</sup> Auch die Bundesbank sieht einen voraussichtlich kräftigen Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 75 (2021/Q1) vom 18. März 2021: Weltwirtschaft im Frühjahr 2021, Seite 3.

<sup>2</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts Nr. 020 vom 14. Januar 2021.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts Nr. 081 vom 24. Februar 2021.

<sup>4</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 77 (2021/Q1) vom 18. März 2021: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2021, Seite 3.

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank: Monatsbericht März 2021, Seite 5.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)<sup>6</sup> gehen in ihrem Frühjahrgutachten von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 3,7 % im laufenden Jahr und um 3,9 % im Jahr 2022 aus. Der erneute Shutdown verzögere die wirtschaftliche Erholung, aber sobald die Infektionsgefahren vor allem durch das Impfen gebannt sein werden, werde aus ihrer Sicht eine kräftige Erholung einsetzen. Etwa zu Beginn des kommenden Jahres dürfte die Wirtschaft zur Normalauslastung zurückkehren.<sup>7</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>8</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.

### **Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus der Investoren**

Das Anlageprodukt Immobilie war 2020 weiterhin stark im Fokus der Investoren. Im Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland blieb dabei das Transaktionsvolumen mit EUR 78,9 Mrd. auf einem historisch hohen Niveau sowie weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (EUR 53,8 Mrd.). Auf das Gewerbesegment, dominiert von Büroinvestments, entfielen hierbei EUR 58,6 Mrd.<sup>9</sup>

Den Investmentmarkt für einzelhandelsgenutzte Immobilien haben die Geschehnisse im Pandemie-Jahr 2020 laut Habona Report 2021 kaum berührt. Mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von EUR 10,4 Mrd. konnte der Markt sein Vorjahresniveau nahezu halten und habe nur 6 % unter dem Ergebnis aus dem Jahr 2019 gelegen. In der Pandemie waren Nahversorger und Drogerien ein Anker der Stabilität. Entsprechend wäre nach wie vor die Nachfrage nach Supermärkten, Discountern oder anderen lebensmittelgeankerten Fachmarktprodukten hoch. Daran würde sich laut Habona Report mittel- bis langfristig auch nichts ändern. Im Gegenteil: Der Konkurrenzdruck um die besten Objekte werde weiter zunehmen. Im Jahr 2020 hätten die Fachmärkte/Fachmarktzentren einen Anteil von 37 % und die Supermärkte/Discounters von 21 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht. Mit insgesamt 58 % hätten die Fachmarktprodukte den Markt also deutlich dominiert.<sup>10</sup>

Im Vergleich zum ersten Quartal 2020, das noch völlig unbelastet von der Pandemie gewesen war, falle laut Jones Lang LaSalle („JLL“) das Ergebnis des Jahresauftakts 2021 mit EUR 16,6 Mrd. (inkl. Living) eher bescheiden, aber umständehalber noch respektabel aus (gesamtd deutsches Transaktionsvolumen Jan.-März 2020: EUR 28 Mrd.).<sup>11</sup> Ein Volumen von über EUR 1,5 Mrd. (9 % am Gesamttransaktionsvolumen) konnten laut JLL dabei einzelhandelsgenutzte Immobilien verzeichnen. Sie lagen dabei hinter Living (46 %), Büroimmobilien (24 %) und der Logistik-Industrie (10 %).<sup>12</sup> Zu den einzelhandelsgenutzten Immobilien gehörten lebensmittelgeankerte Fachmärkte, Nahversorgungszentren sowie Supermärkten und Discounters, die mit deutlich über 60 % das Gros dieser Assetklasse bildeten.<sup>13</sup>

Der deutliche Rückgang von 41 % im deutschen Immobilieninvestmentmarkt müsse, so JLL, jedoch auch im Vergleich mit den vorangegangenen drei Quartalen und Jahren betrachtet werden. So bewege sich das aktuelle Transaktionsvolumen oberhalb des zweiten und dritten Quartals 2020 und nur dreimal in den letzten sechs

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), 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), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

<sup>7</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 15. April 2021.

<sup>8</sup> Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null und <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 15. April 2021.

<sup>9</sup> EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021, Januar 2021, Seiten 8-9.

<sup>10</sup> Habona Report 2021, hrsg. von Habona Invest GmbH in Kooperation mit Statista GmbH und JLL SE, Seiten 78-79.

<sup>11</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021. April 2021, Seiten 2-3.

<sup>12</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seiten 5, 7.

<sup>13</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seite 5.



Jahren sei der Investmentmarkt besser gestartet: 2020, 2018 und 2015. Die nächsten Wochen würden entscheidend dafür sein, ob der Investmentmarkt einen nachhaltigen Erholungspfad einschlage. Verkaufsoptionen müssten angeschoben werden, um die Transaktionen noch in diesem Jahr abzuschließen. Dass eine hohe Aktivität bei der Vergabe von Verkaufsmandaten an Immobilienberater zu spüren sei, spräche dafür, dass Investoren das grundsätzliche Vertrauen in den deutschen Markt nicht verloren hätten und dass sie an eine Belebung der Vermietungsmärkte im weiteren Jahresverlauf als fundamentale Stütze glaubten.<sup>14</sup>

## 2.2. Aktie

### DKR-Aktie robust in volatilem Marktumfeld

Trotz des volatilen Gesamtmarkts bewegte sich die Aktie der DKR im Berichtszeitraum ganz überwiegend in einem vergleichsweise engen Korridor zwischen EUR 15,00 und EUR 16,20. Auf Intraday-Basis erreichte die Aktie während des ersten Halbjahres ihr Hoch bei EUR 16,55<sup>15</sup>, der Tiefstkurs lag bei 14,75<sup>16</sup>. Die erneute Anordnung eines bundesweiten Lockdowns Anfang November 2020 und die Verschärfung der Kontaktbeschränkungen unmittelbar vor Weihnachten des vergangenen Jahres hatten somit keinen spürbar negativen Einfluss auf den Kurs der Aktie. So lag der Aktienkurs am 31. März 2021 mit EUR 15,60 1,27% niedriger als zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres (30. September 2020: EUR 15,80).<sup>17</sup>

Die Corona-Pandemie hat damit auch insgesamt keinen dauerhaft negativen Einfluss auf den Kurs der Aktie: Während der Schlusskurs der DKR-Aktie zum Stichtag 30. Dezember 2019 – und damit unmittelbar vor Einsetzen der Pandemie – bei EUR 15,90 lag, befand er sich zum Stichtag 31. März 2021 mit EUR 15,60 nur marginal davon entfernt. Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahrs 2019/2020 erholte sich der Kurs im aktuellen Berichtszeitraum um knapp 12 % (31. März 2020: EUR 13,95).<sup>18</sup>

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft liegt konstant bei über EUR 500 Mio., was die DKR sowohl in den Fokus institutioneller Investoren als auch in das Interesse von Privatanlegern rückt. Die durchschnittlichen Handelsvolumina der Aktie gingen im ersten Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres – verglichen mit dem ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 – spürbar zurück. Allerdings wirkten sich im Vergleichszeitraum die sehr hohen Handelsvolumina der Monate Februar und März 2020 verzerrend aus. Insgesamt war im Berichtszeitraum stets eine gute Handelbarkeit der Aktie gegeben.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

<sup>14</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seite 3.

<sup>15</sup> Variabler Kurs Xetra vom 17.12.2020.

<sup>16</sup> Variabler Kurs Xetra vom 28.10.2020.

<sup>17</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>18</sup> Schlusskurse Xetra.

## Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	17,80	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	7. Mai 2021
Metzler	17,90	Kaufen	Stephan Bonhage	19. März 2021
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	12. Februar 2021
Berenberg Bank	20,00	Kaufen	Kai Klose	1. Februar 2021
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothaeusler, Sebastian Link	11. September 2020

## Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,40 je Aktie

Am 11. März 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet.

Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 11. März 2021“ im Kapitel „2.3. Geschäftsverlauf“ enthalten.

## Zweitnotierung der DKR-Aktie an der Johannesburg Stock Exchange („JSE“)

Seit dem 8. März 2021 wird die Aktie der DKR im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburger Börse („JSE“) in Südafrika gehandelt, nachdem die Gesellschaft alle rechtlichen Bedingungen zur Zulassung zum Handel erfüllen konnte. Der Notierungsaufnahme ging eine mehrtägige virtuelle Roadshow voraus, in der der Vorstand der DKR das Unternehmen institutionellen südafrikanischen Investoren vorstellte.

Hintergrund der Zweitnotiz ist ein hohes Interesse professioneller südafrikanischer Investoren an europäischen REITs. Aufgrund bestehender Handelsregelungen dürfen südafrikanische Investoren jedoch nur beschränkt im Ausland investieren. Über eine Zweitnotiz an der JSE kann die Deutsche Konsum bestehende Restriktionen beim Handel umgehen und bietet dabei ein attraktives Investment für institutionelle Investoren aus Südafrika.

Von dem Aktientransfer zwischen Deutschland und Südafrika verspricht sich die Gesellschaft mittelfristig ein deutlich erhöhtes Handelsvolumen der DKR-Aktie. Mit dem Anschluss an einen weiteren Kapitalmarkt erhöht sich zudem die Flexibilität bei der Aufnahme von weiterem Eigen- oder Fremdkapital. Letztlich bietet das Zweitlisting in Südafrika auch eine Plattform für die Erschließung neuer Investoren.

## Roadshows per digitalen Medien

Trotz Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie ist die DKR weiterhin sowohl in Medien als auch auf digitalen Investorenroadshows präsent.

## **2.3. Geschäftsverlauf**

### **Weiteres Portfoliowachstum im ersten Geschäftshalbjahr**

Bis zum Ablauf des ersten Geschäftshalbjahres erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zehn erworbenen Objekten, unter anderem in Zerbst, Stendal, Parchim, Neu-Anspach, Mölln, Blankenstein, Wrestedt und Zittau. Zudem wurden die Objekte in Northeim, Frankfurt/Oder und Saarbrücken-Dudweiler angekauft, deren Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. April 2021 erfolgte (Northeim) bzw. zum 1. Juli 2021 erwartet wird (Frankfurt/Oder sowie Saarbrücken-Dudweiler). Weiterhin wurden im ersten Geschäftshalbjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 9,7 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. März 2021 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 171 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 871 Mio. und einer Mietfläche von rund 968.000 m<sup>2</sup>.

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR insgesamt bereits 13 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 120 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 10,9 Mio. akquiriert. Dem steht die Veräußerung eines Discounters in Berlin-Pankow im Oktober 2020 gegenüber, dessen Abgang zum 1. Juni 2021 mit einem Veräußerungsgewinn von EUR 1,7 Mio. erwartet wird.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 73 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 930 Mio.

### **Fremdkapitalaufnahme**

Im abgelaufenen ersten Geschäftshalbjahr 2020/2021 nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen, Volksbanken und Pfandbriefbanken über EUR 40,5 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,00 % p.a. und 3,35 % p.a. aufgenommen. Weiterhin wurde im März 2021 ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über EUR 10,0 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 2,4 % p.a. aufgenommen.

### **Rating bestätigt**

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 30. April 2021 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 11. März 2021**

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 11. März 2021 neben weiteren Themen die Ermächtigungen zur Erhöhung des Genehmigten und des Bedingten Kapitals sowie zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 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 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 9.577.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2021/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.

Weiterhin ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Die Beschlussfassung ermöglicht den Erwerb eigener Aktien in Höhe von

insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals und gilt bis zum 10. März 2026. Die zuvor bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wäre am 19. April 2021 ausgelaufen.

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

#### Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 42.963 auf TEUR 978.693 (30.09.2020: TEUR 935.730). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2021 mit TEUR 871.232 bilanziert werden (30.09.2020: TEUR 809.929).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2020/2021 um den aktuellen Periodenüberschuss um TEUR 16.244 auf TEUR 392.846 (30.09.2020: TEUR 390.665). Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 11. März 2021 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. März 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Eigenkapital (TEUR)	392.846	390.665
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938
<b>EPRA (NAV) je Aktie, EUR</b>	<b>11,17</b>	<b>11,11</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme weiterer Darlehen um TEUR 39.718 auf TEUR 379.990 erhöht (30.09.2020: TEUR 340.272). Dies resultiert aus der Aufnahme weiterer besicherter und unbesicherter Darlehen von TEUR 49.905, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	379.990	340.272
Wandelschuldverschreibungen	36.383	36.309
Unternehmensanleihen	151.939	151.093
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>568.311</b>	<b>527.674</b>
abzüglich flüssiger Mittel	-182	-209
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-2.519	-1.243
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-54.640	-81.197
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-10.222	-18.011
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>500.748</b>	<b>427.014</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	871.232	809.929
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	27.020	15.534
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>898.252</b>	<b>825.462</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>55,7 %</b>	<b>51,7 %</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.368	15.859
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.463	-116.171
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.068	75.597
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-27</b>	<b>-24.715</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	209	25.639
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>182</b>	<b>924</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 enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 72.154, denen Cash-Rückflüsse aus den Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel in Höhe von TEUR 36.038 gegenüberstehen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 49.905. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 16.774 sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 gegenüber.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2020/2021 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Vermietungsergebnis	22.550	17.697
Veräußerungsergebnis	0	-5
Sonstige betriebliche Erträge	194	60
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-3.920	-2.871
<b>EBIT</b>	<b>18.824</b>	<b>14.881</b>
Finanzergebnis	-2.580	-2.154
<b>EBT</b>	<b>16.244</b>	<b>12.727</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>16.244</b>	<b>12.727</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 33.002 (H1 2019/2020: TEUR 25.044). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 1.224 (H1 2019/2020: TEUR 828). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 653. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines vergrößerten Mitarbeiterstamms. Weiterhin sind rund TEUR 481 höhere Wertberichtigungen aufgrund eines höheren Forderungsbestandes angefallen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Personalaufwendungen	-601	-501
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.253	-1.786
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.224	828
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-1.630</b>	<b>-1.459</b>
Mieterlöse	33.002	25.044
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,8 %</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 3.943 auf TEUR 18.824.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 5.857 (H1 2019/2020: TEUR 4.163) angestiegen.

Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen auch Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 316 (H1 2019/2020: TEUR 288).

Im H1 2020/2021 ergab sich ein Zinsertrag von TEUR 3.277 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA (H1 2019/2020: TEUR 2.009).

Damit ergibt sich insgesamt eine Verringerung des Finanzergebnisses um TEUR 426 auf TEUR -2.580 (H1 2019/2020: TEUR -2.154).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 16.244 (H1 2019/2020: TEUR 12.727) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Periodenergebnis	16.244	12.727
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	6	5
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0	5
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.321	805
Bereinigung um Einmaleffekte	1.797	1.764
<b>FFO</b>	<b>20.367</b>	<b>15.306</b>
- Capex	-9.664	-8.059
<b>aFFO</b>	<b>10.703</b>	<b>7.247</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie buchhalterische Wertberichtigungen auf lockdown-bedingte gestundete Mietforderungen, die die DKR dennoch als werthaltig ansieht. Die Einmaleffekte enthalten nicht wiederkehrende Aufwendungen und Erträge wie periodenfremde Aufwendungen als auch Aufwendungen für Sonderprojekte wie das Zweitlisting an der Johannesburg Stock Exchange.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Hohenmölsen, Rostock, Greifswald – Dompassage und anderen.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,58 (H1 2019/2020: EUR 0,48) sowie ein aFFO von EUR 0,30 je Aktie (H1 2019/2020: EUR 0,23).

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

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

Das erste Geschäftshalbjahr 2020/2021 stand weiter unter dem Einfluss der anhaltenden pandemischen Lage, die für weite Teile des deutschen Einzelhandels zu massiven Auswirkungen aufgrund der durch die Bundesregierung verhängten Lockdowns führten. Davon waren die Mieter der DKR größtenteils nicht betroffen, da das Immobilienportfolio vor allem aus nichtzyklischen und vom Lockdown nicht betroffenen Mietern – wie zum Beispiel aus dem Lebensmitteleinzelhandel – zusammengesetzt ist. Insofern hat die DKR trotz der schwierigen Gesamtlage bislang nur geringe Mietausfälle zu verzeichnen.

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des aktuellen Geschäftsjahres 2020/2021 verlief insofern insgesamt erfolgreich. Das Ankaufsvolumen liegt mit ca. EUR 120 Mio. im Zielbereich, wenngleich etwas unter dem Vorjahresniveau.

Insofern erwartet der Vorstand bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf die prognostizierte Ergebniserwartung. Die Gesellschaft verfügt derzeit über eine sehr komfortable Liquiditätsausstattung, um bei sich kurzfristig ergebenden Ankaufsoptionen zügig handlungsfähig zu sein.

## **4. Nachtragsbericht**

### **Objektzugänge und Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2021 der Nutzen- und Lastenübergang des City Center Northheim. Weiterhin wurde das Spitzkrug Multi Center in Frankfurt/Oder (Brandenburg) erworben, dessen Nutzen- und Lastenübergang zum 1. Juli 2021 erwartet wird. Zudem hat die DKR mit notarieller Beurkundung im Mai 2021 die Dudo-Galerie in Saarbrücken/Dudweiler (Saarland) erworben.

### **Weitere Fremdkapitalaufnahmen nach dem Bilanzstichtag**

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein weiteres fünfjähriges Schuld-scheindarlehen über EUR 10,0 Mio. zu einem jährlichen Zinssatz von 2,55% aufgenommen. Zudem wurde Ende April 2021 eine neue unbesicherte zehnjährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 20,0 Mio. und mit einem Zinssatz von 3,1% aufgenommen.

## 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 2019/2020 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2020 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Dies gilt auch hinsichtlich der Risiken durch die COVID-19-Pandemie. Eine präzise Prognose des zukünftigen Pandemieverlaufs ist zwar weiterhin nicht möglich, die DKR schätzt die Auswirkungen auf die eigene Gesamtrisikolage aufgrund des weitgehend konjunkturunabhängigen und defensiven Geschäftsmodells jedoch tendenziell als gering ein.

## 6. Ausblick und Prognose

### Wachstum trotz Pandemie

Das Geschäftsjahr 2020/2021 steht weiterhin unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie, was durch den andauernden zweiten Lockdown seit Mitte November 2020 weite Teile des Einzelhandels, insbesondere Geschäfte ohne Waren des täglichen Bedarfs, betrifft. In welchem Maße sich dies insgesamt auf die Geschäftsjahresentwicklung der DKR auswirken wird, kann aktuell noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Dennoch besteht aufgrund aktuell wieder rückläufiger Infektionszahlen und dem massiven Anlaufen der Impfkampagne in Deutschland die Erwartung eines sich in absehbarer Zeit normalisierenden Gesamtumfelds.

Insofern liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2020/2021 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien. Hier stehen insbesondere die Objekte mit systemrelevanten und nichtzyklischen Mietern sowie bestmöglichen Mikrolagen im Investitionsfokus.

### Prognosen bestätigt

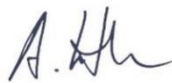
Aufgrund der bisherigen positiven Geschäftsentwicklung sowie den in den kommenden Geschäftsquartalen folgenden Nutzen- und Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 42 Mio. und EUR 45 Mio. im Geschäftsjahr 2020/2021.

Weiterhin bestätigen wir unsere Prognose, eine FFO Run Rate zum 30. September 2021 zwischen EUR 47 Mio. und EUR 51 Mio. zu erzielen.

Potsdam, 12. Mai 2021



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



## 7. Kennzahlen nach EPRA

### Die European Public Real Estate Association EPRA

Die EPRA ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel, welche die Interessen der europäischen Immobilienwirtschaft vertritt und standardisierte Kennzahlen entwickelt hat, die eine hohe Vergleichbarkeit der Immobilienunternehmen gewährleisten. Seit Oktober 2017 ist die DKR Vollmitglied der EPRA und publiziert die EPRA-Kennzahlen gemäß den Best Practice Recommendations (BPR) erstmals seit dem Geschäftsjahr 2016/2017.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht erstmals mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 stellen sich die EPRA-Kennzahlen der DKR wie folgt dar:

### EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung resultierende Ergebnis dar. Dabei bleiben Bewertungseffekte und Veräußerungsergebnisse unberücksichtigt.

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Periodenergebnis	16.243,9	12.726,9
– Bewertungsergebnis	0,0	0,0
– Veräußerungsergebnis	0,0	5,0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>16.243,9</b>	<b>12.731,9</b>
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,46	0,40

### EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ergibt sich aus der annualisierten Jahresmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum aktuellen Portfoliowert und stellt somit die aktuelle Portfolioverzinsung dar.

Die EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite inkludiert vorübergehend bestehende mietfreie Zeiten. Derzeit bestehen bei der DKR jedoch keine wesentlichen mietfreien Zeiten.

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Marktwert der Renditeliegenschaften	871.231,8	809.928,6
+ Transaktionskosten	56.623,8	53.592,6
<b>Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften</b>	<b>972.855,6</b>	<b>863.521,2</b>
Annualisierte Mieterlöse	66.616,2	63.050,1
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-13.323,2	-12.610,0
<b>Annualisierte Nettomieterlöse</b>	<b>53.292,9</b>	<b>50.440,1</b>
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
<b>Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge</b>	<b>53.292,9</b>	<b>50.440,1</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>

### EPRA-Kostenquote

Die EPRA-Kostenquoten stellen die laufenden objektspezifischen Bewirtschaftungsaufwendungen sowie die Verwaltungs- und Managementaufwendungen ins Verhältnis zu den Mieterlösen und zeigen demnach die Kostenbelastung durch die Bewirtschaftungsplattform bezogen auf die Mieterlöse an.

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	10.451,7	6.411,1
+ Personalaufwendungen	600,0	500,6
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	259,5	670,4
- Sonstige betriebliche Erträge	-194,4	-60,3
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>11.117,4</b>	<b>7.521,7</b>
- direkte Leerstandskosten	-1.060,2	-614,7
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>10.057,2</b>	<b>6.907,1</b>
Mieteinnahmen	33.001,8	25.043,8
<b>EPRA Kostenquote A</b>	<b>33,7 %</b>	<b>30,0 %</b>
<b>EPRA Kostenquote B</b>	<b>30,5 %</b>	<b>27,6 %</b>

### EPRA-Leerstandquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandquote den wirtschaftlichen Leerstand basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerter CBRE GmbH, Berlin. Der Anstieg der EPRA-Leerstandquote ergibt sich im Wesentlichen aus einem höheren Anteil von marktgerecht vermietbaren Leerstandsflächen im Portfolio.

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	2.856,3	2.763,6
Annualisierte Mieterlöse	66.616,2	63.050,1
<b>EPRA-Leerstandquote</b>	<b>4,3 %</b>	<b>4,4 %</b>

## Like-for-Like-Portfolio

Auf Basis einer Like-for-Like Betrachtung, das heißt ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen des Geschäftsjahres, stellt sich die Entwicklung der wesentlichen Portfoliokennziffern wie folgt dar:

TEUR	31.03.2021	31.03.2020	Veränderung
Nettomiete/m <sup>2</sup> per Monat	6,23	6,21	0,3%
Leerstandsrate (%)	7,4	8,2	-9,4%
<b>WALT (Jahre)</b>	<b>5,3</b>	<b>5,4</b>	<b>-1,9%</b>

## EPRA NAV/EPRA NNAV

Der EPRA NAV stellt den langfristig orientierten Substanzwert des Unternehmens am Bilanzstichtag dar. Insofern werden kurzfristige Bewertungseffekte der Finanzinstrumente aus Sicherungsbeziehungen oder latente Steuereffekte unberücksichtigt und aus dem Eigenkapital eliminiert.

Der sogenannte EPRA NNAV hingegen stellt den kurzfristigen Substanzwert des Unternehmens unter Aufdeckung stiller Reserven und Lasten ab und beinhaltet die kurzfristigen Bewertungseffekte aus Zins-Hedgings und latenten Steuern.

Da die DKR als REIT steuerbefreit ist und derzeit keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen hat, sind diese Anpassungen nicht vorzunehmen. Insofern sind Eigenkapital, EPRA NAV und EPRA NNAV derzeit identisch.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. März 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Eigenkapital (TEUR)	392.846,0	390.664,5
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>11,17</b>	<b>11,11</b>

Unter Berücksichtigung einer Wandlung der beiden Wandelanleihen stellt sich der EPRA NAV je Aktie (verwässert) am 31. März 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Eigenkapital (TEUR)	429.228,9	426.973,1
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (nach Ausübung der Wandlungsoptionen)	49.957.264	49.619.490
<b>EPRA NAV je Aktie, EUR</b>	<b>8,59</b>	<b>8,60</b>

## Neudefinition des Net Asset Value (NAV)

Für Unternehmen mit Geschäftsjahresbeginn in 2020 sind neue EPRA Guidelines anzuwenden. Dahingehend hat die EPRA die Definition des NAV geändert und diesen in drei neue Kennzahlen untergliedert:

EPRA Reinstatement Value (EPRA NRV), der im Wesentlichen den Rekonstruktionswert des Immobilienportfolios einschließlich Transaktionskosten darstellt;

EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), der immaterielle Vermögenswerte einschließlich eines Goodwill, aus der Betrachtung exkludiert;

EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV), der eine Veräußerung des Immobilienportfolios unterstellt und damit grundsätzlich auch eine Zeitwertbewertung entstehender latenter Steuern und derivativer Finanzinstrumente verlangt. Aufgrund der Ertragsteuerbefreiung von REITs, entfällt die Betrachtung latenter Steuern bei der DKR jedoch an dieser Stelle.

Sämtliche Kennzahlen sind auf voll verwässerter Basis, d.h. im Falle der DKR unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibungen, zu ermitteln. Die DKR sieht den „EPRA NTA“ insofern als maßgebliche Kennzahl, vergleichbar mit dem bisherigen „EPRA NAV“ an und wird diesen quartalsweise berichten:

TEUR	31.03.2021			30.09.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	392.846,0	392.846,0	392.846,0	390.664,5	390.664,5	390.664,5
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.382,8	36.382,8	36.382,8	36.308,6	36.308,6	36.308,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Zeitwert Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Geschäfts- und Firmenwert	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern hierauf	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer)	74.054,7	0,0	0,0	68.843,9	0,0	0,0
<b>EPRA-Kennzahlen (verwässert)</b>	<b>503.283,6</b>	<b>429.228,9</b>	<b>429.228,9</b>	<b>495.817,2</b>	<b>426.973,3</b>	<b>426.973,3</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	49.957,3	49.957,3	49.957,3	49.619,5	49.619,5	49.619,5
<b>EPRA-Kennzahlen je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>10,07</b>	<b>8,59</b>	<b>8,59</b>	<b>9,99</b>	<b>8,60</b>	<b>8,60</b>

## 8. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse ist die Ergebniskennzahl Headline Earnings per share darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	<b>16.243,9</b>	<b>12.726,9</b>
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	0,0	5,0
<b>Headline Earnings (unverwässert)</b>	<b>16.243,9</b>	<b>12.731,9</b>
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	311,7	310,5
<b>Headline Earnings (verwässert)</b>	<b>16.555,6</b>	<b>13.042,3</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), <b>unverwässert</b>	35.155,9	31.959,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	14.801,3	14.463,6
<b>Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert</b>	<b>49.957,3</b>	<b>46.423,5</b>
<b>Headline Earnings je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,46</b>	<b>0,40</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,33</b>	<b>0,28</b>

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum  
1. Oktober 2020 bis 31. März 2021  
des Geschäftsjahres 2020/2021**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.03.2021**

TEUR	Anhang	31.03.2021	30.09.2020
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	871.231,8	809.928,6
Immaterielle Vermögenswerte		0,0	0,1
Sachanlagen		7,6	14,3
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)		361,7	4.392,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4)	27.019,8	15.533,7
		<b>898.620,9</b>	<b>829.869,7</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3)	4.162,1	2.642,2
Ertragsteuererstattungsansprüche		94,6	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4)	75.633,7	96.339,8
Zahlungsmittel		182,1	209,1
		<b>80.072,5</b>	<b>99.191,1</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0,0	6.669,3
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>978.693,4</b>	<b>935.730,1</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.5)	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage		197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Bilanzgewinn		159.825,1	157.643,6
		<b>392.846,0</b>	<b>390.664,5</b>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	326.811,1	319.377,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.7)	36.382,8	36.308,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.8)	151.938,4	151.092,9
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	9.569,6	9.574,1
		<b>524.705,4</b>	<b>516.356,8</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	53.179,0	20.894,6
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen		2.002,8	2.102,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.737,1	3.686,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	2.223,0	2.025,4
		<b>61.142,0</b>	<b>28.708,7</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>978.693,4</b>	<b>935.730,1</b>

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

TEUR	An- hang	01.10.2020- 31.03.2021	01.01.2021- 31.03.2021	01.10.2019- 31.03.2020	01.01.2020- 31.03.2020
Mieterlöse		33.001,8	16.829,7	25.043,8	12.804,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		5.886,9	3.382,5	5.818,7	3.339,9
Vermietungsaufwendungen		-16.338,6	-8.436,0	-13.165,9	-6.907,9
<b>Vermietungsergebnis</b>	(3.1)	<b>22.550,0</b>	<b>11.776,2</b>	<b>17.696,7</b>	<b>9.237,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		0,0	0,0	4.095,0	4.095,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		0,0	0,0	-4.100,0	-4.100,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>-5,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2)	194,4	150,4	60,3	46,6
<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>22.744,5</b>	<b>11.926,6</b>	<b>17.752,0</b>	<b>9.278,6</b>
Personalaufwand	(3.3)	-600,6	-304,7	-500,6	-252,2
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-5,8	-2,8	-5,4	-4,9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(2.3)	-1.060,5	-368,9	-579,5	-278,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.4)	-2.253,4	-1.595,7	-1.785,7	-1.157,0
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-3.920,2</b>	<b>-2.272,1</b>	<b>-2.871,2</b>	<b>-1.692,8</b>
<b>EBIT</b>		<b>18.824,2</b>	<b>9.654,5</b>	<b>14.880,8</b>	<b>7.585,8</b>
Zinsertrag	(3.5)	3.276,9	1.436,0	2.009,3	926,3
Zinsaufwand	(3.5)	-5.857,2	-2.928,7	-4.163,2	-2.179,5
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.580,3</b>	<b>-1.492,7</b>	<b>-2.153,9</b>	<b>-1.253,2</b>
<b>EBT</b>		<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>	<b>12.726,9</b>	<b>6.332,6</b>
Ertragsteuern		0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>	<b>12.726,9</b>	<b>6.332,6</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.6)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,46	0,23	0,40	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,33	0,17	0,28	0,14



<b>Gesamtergebnis</b>				
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	16.243,9	8.161,8	12.726,9	6.332,6
<b>nicht zu reklassifizierende Posten</b>				
Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuereffekt	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>zu reklassifizierende Posten</b>				
Wertminderung erworbene Darlehen	25,0	13,7	266,5	41,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-25,0	-13,7	-266,5	-41,0
Summe sonstiges Ergebnis	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>	<b>12.726,9</b>	<b>6.332,6</b>

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

TEUR	An- hang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rückla- gen	Kumuliertes sonstiges Er- gebnis	Bilanzgewinn	Summe Eigen- kapital
<b>Stand 01.10.2019</b>		<b>31.959,9</b>	<b>150.023,0</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>134.655,8</b>	<b>317.362,2</b>
Periodenergebnis						12.726,9	12.726,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			-4,8				-4,8
Dividendenausschüttung					0,0	-11.186,0	-11.186,0
<b>Stand 31.03.2020</b>	<b>(2.5)</b>	<b>31.959,9</b>	<b>150.018,3</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>136.196,7</b>	<b>318.898,3</b>
<b>Stand 01.10.2020</b>		<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>157.643,6</b>	<b>390.664,5</b>
Periodenergebnis						16.243,9	16.243,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung			0,0				0,0
Dividendenausschüttung					0,0	-14.062,4	-14.062,4
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>(2.5)</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>159.825,1</b>	<b>392.846,0</b>

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2020- 31.03.2021	01.10.2019- 31.03.2020
Jahresergebnis		16.243,9	12.726,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.5)	2.580,3	2.153,9
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		5,8	5,4
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(2.3)	1.060,5	579,5
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		0,0	5,0
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	2,2
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen		-99,4	-189,6
- Gezahlte Ertragsteuern		-94,6	0,0
+/- 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)	-3.789,4	-1.264,6
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.9)	460,5	-1.840,2
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>16.367,6</b>	<b>15.858,9</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		0,0	4.095,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1)	-72.154,4	-117.748,4
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4)	39.337,5	5.399,2
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4)	-3.300,0	-8.567,8
+ Erhaltene Zinsen		653,9	650,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-35.463,0</b>	<b>-116.171,1</b>
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	(2.5)	0,0	-4,8
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	(2.8)	0,0	40.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe		0,0	-25,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.6)	49.905,0	57.400,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-48,0	-8,5
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.6)	-10.305,7	-7.885,5
- Gezahlte Zinsen	(3.5)	-6.420,5	-2.693,1
- Dividendenausschüttung	(2.5)	-14.062,4	-11.186,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>19.068,4</b>	<b>75.597,2</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-27,0	-24.715,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		209,1	25.693,3
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>182,2</b>	<b>924,2</b>

# Anhang

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2021

### 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 Geschäftsanschrift 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 Bewirtschaftung 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 2021 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 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2020/2021. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2020 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2019 bis 31. März 2020.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2020 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2020 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 2021 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2020 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 2020 bis 31. März 2021 erfolgte für 10 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 51.639,6 (H1 2019/2020: TEUR 72.966,7) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Weiterhin erfolgten wert-erhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 9.663,6 (H1 2019/2020: TEUR 9.618,7) aktiviert worden sind. Darüber hinaus wurden Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten sowie Erwerbsnebenkosten für ein Objekt in Höhe von TEUR 27.019,8 (30.09.2020: TEUR 15.533,7) geleistet.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
<b>Anfangsbestand zum 1.10.VJ</b>	<b>809.928,6</b>	<b>619.881,3</b>
+ Immobilienankäufe	51.639,6	170.005,4
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	1.035,2
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinsen	0,0	20,0
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	0,0
- Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	9.663,6	15.104,4
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	0,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0,0	3.864,3
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>871.231,8</b>	<b>809.928,6</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 799,790 (30.09.2020: TEUR 752.560) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen als Sicherheit für finanzielle Verbindlichkeiten hinterlegt.

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 2021 TEUR 8.889,6 (30.09.2020: TEUR 8.889,6). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2021 TEUR 9.329,1 (30.09.2020: TEUR 9.329,1). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2021. 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 2020/2021	H1 2019/2020
Mieterlöse	33.001,8	25.043,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.886,9	5.818,7
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-16.338,6	-13.165,9
<b>Gesamt</b>	<b>22.550,0</b>	<b>17.696,7</b>

## 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 2021 TEUR 4.162,1 (30.09.2020: TEUR 2.642,2). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 1.640,1 (30.09.2020: TEUR 1.063,7).

## 2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 27.019,8 (30.09.2020: TEUR 15.553,7) auf Renditeimmobilien, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt ist. Darüber hinaus umfassen die sonstigen langfristigen Vermögenswerte Langfristanlagen in erworbene Darlehensanteile via Creditshelf in Höhe von TEUR 361,7 (30.09.2020: TEUR 4.392,9).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	54.640,1	81.197,3
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via Creditshelf	9.860,7	6.948,6
Pfandguthaben	2.008,7	2.282,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	1.934,3	2.600,1
Vorauszahlung Coupon Unternehmensanleihe	1.645,0	0,0
Forderungen aus Erwerberabrechnungen	1.158,5	816,5
Umsatzsteuerforderungen	920,8	467,0
Mieterkautionen	582,1	516,9
Treuhandkonten	525,2	725,6
Übrige	858,7	785,8
<b>Gesamt</b>	<b>74.134,0</b>	<b>96.339,8</b>

Die Forderung aus den Creditshelf-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 Creditshelf-Darlehen in Höhe von TEUR 25,0 (H1 2019/2020: TEUR 336,9) erfolgswirksam erfasst, davon TEUR 0,0 als Einzelwertberichtigungen (H1 2019/2020: TEUR 70,4).

Die Entwicklung der Creditshelf-Darlehen in der Berichtsperiode stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
<b>Anfangsbestand zum 01.10.</b>	<b>18.010,9</b>	<b>11.551,6</b>
Erwerb neuer Darlehen	3.300,0	13.040,0
Tilgung	-6.536,3	-6.736,9
Verkauf	-4.317,3	-957,5
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-25,0	-351,0
Auflösung Abgrenzung aus Stückzinsen	0,0	-230,6
Zins- und Gebührenabgrenzung	-209,8	-32,1
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>10.222,5</b>	<b>16.283,4</b>
-davon langfristig	361,8	11.774,9
-davon kurzfristig	9.860,7	4.508,5

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.5. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 nicht und betrug zum 31. März 2021 TEUR 35.155,9 (30.09.2020: TEUR 35.155,9). Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine Änderungen und belief sich zum Stichtag auf TEUR 197.141,6 (30.09.2020: TEUR 197.141,6).

Weiterhin erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 14.062,4 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	31.03.2021	30.09.2020
Langfristig	326.811,1	319.377,8
Kurzfristig	53.179,0	20.894,6
<b>Summe</b>	<b>379.990,1</b>	<b>340.272,4</b>
davon besichert	359.990,1	330.272,4

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. Weiterhin erfolgte die Aufnahme eines neuen unbesicherten Schuldscheindarlehens.

## 2.7. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2021		30.09.2020	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	29.576,5	0,0	29.525,6	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	6.806,3	0,0	6.783,0	0,0
<b>Summe</b>		<b>36.382,8</b>	<b>0,0</b>	<b>36.308,6</b>	<b>0,0</b>

## 2.8. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2021		30.09.2020	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8 % Coupon p.a.	31. Mai 2024	40.527,5	0,0	40.165,6	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p.a.	5. April 2024	71.564,1	0,0	70.734,6	0,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 2,75 % Coupon p.a.; 4,00 % ab 10.03.2022	10. März 2025	39.846,8	0,0	40.192,7	0,0
<b>Summe</b>		<b>151.938,4</b>	<b>0,0</b>	<b>151.092,9</b>	<b>0,0</b>

## 2.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.569,6	9.574,1
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>9.569,6</b>	<b>9.574,1</b>
Mietkautionen	740,9	637,6
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	640,2	92,5
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	561,5	299,1
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	89,4	89,5
Erhaltene Anzahlungen aus erworbenen Darlehen	0,0	847,2
Übrige	190,9	59,5
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.223,0</b>	<b>1.441,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11.792,6</b>	<b>11.599,5</b>

## 2.10 Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, die innerhalb der Renditeliegenschaften bzw. der sonstigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Darüber hinaus werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für gemietete Stellplätze und Zufahrten bilanziert. Die Gesellschaft least zudem ein Kraftfahrzeug, für das Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit angesetzt werden.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2021	01.10.2020
Renditeliegenschaften	9.209,8	9.209,8
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,0	7,4
<b>Summe Nutzungsrechte</b>	<b>9.212,8</b>	<b>9.217,2</b>

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2021	01.10.2020
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.569,6	9.574,1
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	89,4	89,4
<b>Summe Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>9.659,0</b>	<b>9.663,5</b>

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4,4 (H1 2019/2020: TEUR 4,4). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 316,1 (H1 2019/2020: 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 2020/2021	H1 2019/2020
Umsatzerlöse aus Vermietung	33.001,8	25.043,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.886,9	5.818,7
<b>Summe Erlöse</b>	<b>38.888,6</b>	<b>30.862,5</b>
Instandhaltung	-2.272,1	-1.946,2
Umlagefähige Nebenkosten	-10.136,9	-8.056,4
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-3.845,7	-2.649,4
Erlösschmälerungen	-83,8	-513,9
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-16.338,6</b>	<b>-13.165,9</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>22.550,0</b>	<b>17.696,7</b>

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 2020/2021 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 9.663,7 (H1 2019/2020: TEUR 8.059,3) aktiviert.

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 2.603,4 (H1 2019/2020: TEUR 2.036,3).

### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 194,4 (H1 2019/2020: TEUR 60,3) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Versicherungsentschädigungen.

### 3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2020/2021 rund TEUR 600,6 (H1 2019/2020: TEUR 500,6). Im Berichtszeitraum beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 22 Mitarbeiter (H1 2019/2020: 16), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2019/2020: zwei), 13,5 angestellte Mitarbeiter (H1 2019/2020: neun) sowie 6,5 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2019/2020: 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.

### 3.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	762,1	827,5
Gebühren	534,2	306,6
Geschäftsbesorgungsgebühren	259,6	220,4
Schadensersatz	354,4	168,4
Grundschkuldkosten	118,8	103,9
Übrige	224,3	158,9
<b>Gesamt</b>	<b>2.253,4</b>	<b>1.785,7</b>
davon Einmalaufwendungen	1.223,8	827,8
<b>Bereinigt</b>	<b>1.029,5</b>	<b>957,9</b>

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 71,6.

### 3.5. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.807,8	1.358,1
Zinserträge aus Creditshelb-Darlehen	460,5	649,1
Übrige Zinserträge	8,6	1,7
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>3.276,9</b>	<b>2.009,3</b>
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-3.269,2	-2.286,7
Zinsen für Unternehmensanleihen	-1.945,5	-1.270,0
Zinsen für Wandelanleihen	-311,7	-310,5
Erbbauzinsen	-316,1	-288,5
Zinsaufwand für Gesellschafterdarlehen	0,0	-6,3
Übrige Zinsaufwendungen	-14,7	-1,2
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-5.857,2</b>	<b>-4.163,2</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>-563,3</b>	<b>-225,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-2.580,3</b>	<b>-2.153,9</b>

### 3.6. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	16.243,9	12.726,9
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	311,7	310,5
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	16.555,6	13.037,4
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	35.155.938	31.959.944
Potenzielle Wandlungsaktien	14.801.326	14.463.552
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	49.957.264	46.423.496
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,46</b>	<b>0,40</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,33</b>	<b>0,28</b>

## 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 2020/2021 Umsatzerlöse von TEUR 933,5 (H1 2019/2020: TEUR 625,0).

## 4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
Asset- und Propertymanagementverträge	11.015,4	11.460,3
Verträge über Verwaltungsumlage	389,4	519,2
Fahrzeugleasing	2,7	7,2
<b>Gesamt</b>	<b>11.407,5</b>	<b>11.986,7</b>
davon bis zu 1 Jahr	4.774,3	4.899,3
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	6.633,2	7.087,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2021 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus einem notariell beurkundeten Kaufvertrag für ein Objekt. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung beträgt rund TEUR 25.200, wovon bereits TEUR 25.200 auf Notaranderkonten hinterlegt und TEUR 1.819,8 Erwerbsnebenkosten gezahlt 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 Konzernumlagen, Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen für das Property- und Assetmanagement des Immobilienbestandes.

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

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, ist an der Deutsche Konsum REIT-AG wesentlich beteiligt. 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 259,6 (H1 2019/2020: TEUR 220,5) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 29. Januar 2015, 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. 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. Mit Nachträgen vom 28. November 2018, 1. Dezember 2019 und 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Der Zinssatz beträgt 8,0 % p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das erste Halbjahr 2020/2021 wurden Zinserträge von TEUR 2.807,8 (H1 2019/2020: TEUR 1.358,4) und Zinsaufwendungen von TEUR 0,0 (H1 2019/2020: TEUR 6,3) erzielt. Zum Stichtag 31. März 2021 bestand eine Forderung von TEUR 54.640,1 (30.09.2020: TEUR 81.197,3) inkl. Zinsen.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2 % und 3 % der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 878,3 (H1 2019/2020: TEUR 736,7) angefallen.

Über das Asset Management 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 TEUR 1.725,1 (H1 2019/2020: TEUR 1.299,6).

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung der Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 1.453,60.

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen über die Creditshel AG, Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile sind die Creditshel AG sowie ihre Tochtergesellschaft, die Creditshel Service GmbH, als nahestehende Personen

einzustufen. Alle Transaktionen erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Für das erste Halbjahr 2020/2021 wurden Zinserträge von TEUR 460,5 (H1 2019/2020: TEUR 649,1) erzielt. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat Creditsheff von der DKR im H1 2020/2021 TEUR 88,7 erhalten (H1 2019/2020: TEUR 106,4).

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum in den letzten beiden Geschäftsjahren über die Plattform der Creditsheff Service GmbH Darlehen eines verbundenen Unternehmens mit einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 7.000,0 erworben. Zum Stichtag besteht daraus eine Forderung in Höhe von TEUR 3.996,1 inkl. Zinsen (30.09.2020: TEUR 4.352,0). Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden daraus Zinserträge in Höhe von TEUR 190,3 (H1 2019/2020: TEUR 183,3) und Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1,0 (H1 2019/2020: TEUR 186,6) erfasst.

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

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
<b>Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	54.640,1	81.197,3
Gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	3.996,1	4.352,0

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 7.470,0 für Kredite der DKR gegenüber Kreditinstituten 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><b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.</p>	<p>Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> </ul>
<p><b>Achim Betz</b> Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit März 2020.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,  ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li> <li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li> </ul>
<p><b>Kristian Schmidt-Garve</b> Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit März 2020.</p>	<p>Rechtsanwalt,  MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied) (seit 22. Januar 2021)</li> <li>• Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li> </ul>
<p><b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit März 2020.</p>	<p>Rechtsanwältin (Solicitor, England &amp; Wales),  Allen &amp; Overy LLP, London</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li> </ul>
<p><b>Johannes C.G. (Hank) Boot</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO,  Lotus Family Office, London</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)</li> </ul>
<p><b>Nicholas Cournoyer</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>Im Ruhestand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

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
<b>Rolf Elgeti</b> Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• Obotritia Hotel AG, (Aufsichtsratsvorsitzender seit 26. August 2020)</li><li>• NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert</li><li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert</li><li>• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)</li><li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li></ul>
<b>Alexander Kroth</b>	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>
<b>Christian Hellmuth</b>	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht 2019/2020 der DKR verwiesen.

#### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 31. März 2021 zu berücksichtigen waren:

#### Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2021 der Nutzen- und Lastenübergang des City Center Northeim. Weiterhin wurde das Spitzkrug Multi Center in Frankfurt/Oder (Brandenburg) sowie die Dudo-Galerie in Saarbrücken-Dudweiler (Saarland) erworben, deren Nutzen- und Lastenübergänge zum 1. Juli 2021 erwartet werden.

#### Weitere Fremdkapitalaufnahmen

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein weiteres fünfjähriges Schuldschein-darlehen über EUR 10,0 Mio. zu einem jährlichen Zinssatz von 2,55% aufgenommen. Zudem wurde Ende April 2021 eine neue unbesicherte zehnjährige Unternehmensanleihe über EUR 20,0 Mio. mit einem Zinssatz von 3,1% aufgenommen.

Potsdam, 12. Mai 2021

Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender

Alexander Kroth  
Investmentvorstand

Christian Hellmuth  
Finanzvorstand

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

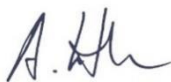
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Potsdam, 12. Mai 2021

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 1.000.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 73 Mio., verteilt auf 174 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 930 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. Mai 2021
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt (Erstnotierung), Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs	EUR 15,40
Marktkapitalisierung	EUR 540 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 18,00/14,25

## Finanzkalender

12. Mai 2021	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2020/2021
8. Juni 2021	M.M. Warburg Highlights, virtuell / Hamburg
12. August 2021	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021
2. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, virtuell / Frankfurt am Main
20. September 2021	Berenberg and Goldman Sachs Tenth German Corporate Conference, Unterschleißheim
21. September 2021	Baader Investment Conference, München
22. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum, virtuell / Frankfurt am Main
16. Dezember 2021	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020/2021



## **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](mailto: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.

