



Deutsche Konsum REIT-AG

Halbjahresfinanzbericht des Geschäftsjahres 2016/2017

1. Oktober 2016 bis 31. März 2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Brief an unsere Aktionäre | 3 |
| Highlights..... | 5 |
| Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 | 7 |
| Halbjahresfinanzbericht des Geschäftsjahres 2016/2017..... | 17 |
| Anhang | 23 |
| 1. Grundsätze der Rechnungslegung | 23 |
| 2. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz | 24 |
| 3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung..... | 27 |
| 4. Sonstige Angaben..... | 29 |
| Versicherung des gesetzlichen Vertreters | 31 |
| Herausgeber..... | 33 |
| Kontakt | 33 |
| Haftungsausschluss | 33 |

Brief an unsere Aktionäre

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

das erste Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres 2016/2017 verlief für die Deutsche Konsum REIT–AG sehr positiv. Das zum 31. März 2017 bilanzierte Immobilienportfolio umfasst 52 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 18,4 Mio. Zum Halbjahr beträgt der Gewinn EUR 5,6 Mio., die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 5,1 Mio. auf EUR 8,9 Mio. Daraus leitet sich ein FFO in Höhe von EUR 4,5 Mio. sowie ein aFFO (nach Investitionsausgaben und Instandhaltung) von EUR 3,6 Mio. ab. Der LTV lag bei rund 36% und der EPRA NAV betrug EUR 4,96 je Aktie.

Neben der starken operativen Performance wirkte sich unsere erfolgreiche Kapitalerhöhung Ende Februar eigenkapitalerhöhend aus.

Die stabile Kursentwicklung unserer Aktie in einem volatilen Gesamtumfeld bestätigt die Akzeptanz unserer Aktie und das Potential unseres Geschäftsmodells. Mittlerweile ist die Marktkapitalisierung auf deutlich über 200 Mio. Euro angestiegen, wodurch die Gesellschaft zunehmend Interesse bei institutionellen Investoren findet. Um der gestiegenen Größe der Gesellschaft Rechnung zu tragen, haben wir die Aktie zur Notiz im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse angemeldet. Seit Anfang März 2017 wird der Wert daher im höchsten Qualitätssegment der Deutschen Börse notiert.

In den letzten Wochen konnten wir weitere neun Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 49 Mio. EUR ankaufen. Nach Eigentumsübergangen dieser Immobilien umfasst das Gesamtportfolio 62 Objekte und erzielt eine annualisierte Miete von rund EUR 24,5 Mio.

Aufgrund des guten Halbjahresergebnisses und der erfolgten Ankäufe bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen 10 Mio. EUR und 11 Mio. EUR (aFFO zwischen 8 Mio. EUR und 9 Mio. EUR) im Geschäftsjahr 2016/2017. Annualisiert erwirtschaftet unser aktuelles Portfolio (Pro Forma auf Basis von 62 Immobilien) einen FFO zwischen 13 Mio. EUR und 14 Mio. EUR (0,53 EUR bis 0,57 EUR je Aktie auf Basis der erhöhten Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung). Unter Zugrundelegung weiterer kurzfristiger Investitionen (verfügbare Mittel von ca. 50 Mio. EUR) läge der FFO auf gleicher Basis bei deutlich über 0,60 EUR je Aktie.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft.

Herzliche Grüße,



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender

Highlights

| | 1. Oktober 2016 - 31. März 2017 | 1. Oktober 2015 - 31. März 2016 | Veränderung | % |
|--|--|------------------------------------|-------------|-------|
| Gesamtergebnisrechnung (TEUR) | | | | |
| Mieterlöse | 8.861 | 5.073 | 3.787 | 74,7 |
| Ergebnis aus der Vermietung | 6.857 | 3.773 | 3.084 | 81,7 |
| Finanzergebnis | -2.245 | -1.545 | -700 | -45,3 |
| Periodenergebnis | 5.576 | 1.219 | 4.357 | >100 |
| FFO | 4.474 | 1.498 | 2.976 | >100 |
| FFO je Aktie | 0,22 | 0,09 | 0,13 | >100 |
| aFFO | 3.600 | 1.078 | 2.522 | >100 |
| aFFO je Aktie | 0,18 | 0,06 | 0,12 | >100 |
| Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR) | 0,28 | 0,10 | 0,18 | >100 |
| Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR) | 0,19 | 0,08 | 0,11 | >100 |
| Laufende Verwaltungskostenquote, % | 6,3 | 8,4 | -2,1 | -25,1 |

| | 31. März 2017 | 30. September 2016 | Veränderung | % |
|--|---------------|-----------------------|-------------|-------|
| Bilanzkennzahlen (TEUR) | | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 188.399 | 147.823 | 40.576 | 27,4 |
| Bilanzsumme | 213.129 | 174.459 | 38.670 | 22,2 |
| Eigenkapital | 122.915 | 79.031 | 43.884 | 55,5 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 85.665 | 90.397 | -4.732 | -5,2 |
| (net) Loan-to-Value (LTV), % | 36,1 | 49,3 | -13,2 | -26,8 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, % | 2,55 | 2,58 | -0,03 | -1,2 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, % | 3,24 | 3,34 | -0,10 | -3,0 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre | 5,2 | 3,4 | 1,8 | 51,2 |
| EPRA NAV | 122.915 | 79.031 | 43.884 | 55,5 |
| EPRA NAV je Aktie (in EUR) ¹ | 4,96 | 3,52 | 1,44 | 41,1 |

¹ Die Berechnung des EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2016 erfolgte ohne Einbeziehung der Pflichtwandelanleihe

| | 31. März 2017 | 30. September 2016 | Veränderung | % |
|---|---------------|-----------------------|-------------|------|
| REIT-Kennzahlen | | | | |
| REIT-Eigenkapitalquote, % | 65,2 | 53,5 | 11,8 | 22,0 |
| Aktieninformationen | | | | |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien | 24.760.285 | 18.447.003 | 6.313.282 | 34,2 |
| Marktkapitalisierung (EUR) | 212.443.245 | 170.450.308 | 41.992.938 | 24,6 |
| Aktienkurs (EUR) | 8,58 | 9,24 | -0,66 | -7,1 |
| Ausgewählte Portfoliokennzahlen | | | | |
| Anzahl Immobilien | 52 | 40 | 12 | 27,3 |
| Vermietbare Fläche, m ² | 247.833 | 189.463 | 58.370 | 27,0 |
| Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR | 18.435 | 14.382 | 4.053 | 23,6 |
| Nettoanfangsrendite (NIY), % | 9,8 | 10,0 | -0,2 | -2,1 |
| Leerstandsrate, % | 12,9 | 12,0 | 0,9 | 6,9 |
| Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre | 4,6 | 4,5 | 0,1 | 1,6 |

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017

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. Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Trotz der erhöhten politischen Unsicherheiten hat sich die Weltkonjunktur 2016 gefestigt und hat zu Beginn dieses Jahres nochmals angezogen. Der Anstieg der Weltproduktion dürfte sich laut einer im März 2017 veröffentlichten Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) von 3,1% in 2016 auf 3,5% in diesem Jahr erhöhen².

Auch die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und steigendes Wirtschaftswachstum. Die Studie des IfW prognostiziert, dass sich die robuste Aufwärtsentwicklung fortsetzen werde. Der BIP-Zuwachs dürfte im Jahr 2017 1,7% und im Jahr 2018 2,0% betragen. Die treibende Kraft ist hier jedoch nicht nur der Konsum, sondern ebenfalls Exporte und Investitionen.

Vor allem aufgrund des Anstiegs der Energiepreise und das Auslaufen der Impulse seitens der öffentlichen Ausgaben für Flüchtlinge ist der Konsum mit einem Zuwachs von 1,6% nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte hingegen werden 2017 mit 3,7% und knapp 5% in 2018 deutlich ansteigen. Ebenfalls an Zuwachs gewinnen auch die Investitionen, besonders die Bauinvestitionen nehmen stark zu (2017 könnten diese um knapp 2% und 2018 um mehr als 4% steigen)³.

Deutsche Immobilienwirtschaft mit zunehmendem Fokus auf Gewerbeobjekte

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt unverändert attraktiv, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. In 2016 lag das gesamte Transaktionsvolumen mit EUR 66 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten elf Jahre. Mit EUR 53 Mrd. allein im Gewerbesegment ist der stark aufsteigende Trend ungebrochen.⁴

Auch im ersten Quartal 2017 flossen hohe Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Monaten schätzungsweise zwischen EUR 12,2 und 12,7 Mrd. Besonders gefragt waren Büros sowie Einzelhandelsimmobilien wie Ladengeschäfte und Einkaufszentren. Alle Maklerhäuser (JLL, CBRE, BNPPRE und Colliers International) rechnen damit, dass die starke Nachfrage auch im gesamten laufenden Jahr anhält. Erwartet wird, dass die Investitionen des Vorjahres von rund 50 Mrd. übertroffen werden. Weiterhin werden die Investments hauptsächlich von deutschen Investoren getätigt. Der Anteil

² Quelle: „Konjunkturprognose: Aufschwung in Deutschland auf breiter Basis“, www.ifw-kiel.de, 06.04.2017

³ Quellen: „Deutsche Wirtschaft im Jahr 2016 weiter auf Wachstumskurs“, Destatis, PM vom 12. Januar 2017; „Konjunkturprognose: Aufschwung in Deutschland auf breiter Basis“, www.ifw-kiel.de, 06.04.2017

⁴ Quelle: „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017“, EY, Januar 2017

internationaler Akteure am Transaktionsvolumen liegt bei etwa 40%.

Für das laufende Jahr prognostiziert JLL eine Fortsetzung des Trends der ersten drei Monate. Die Anzahl der Transaktionen könnte zwar mangels Angeboten insbesondere in den TOP 7 - Städten abnehmen, jedoch werden deutliche höhere Preise aufgerufen⁵.

2.2. Aktie

Kursentwicklung

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG notierte zum Ende der Berichtsperiode am 31.03.2017 mit EUR 8,58 und entwickelte sich innerhalb des halben Jahres im Vergleich zu der Notierung von EUR 9,13 am 4.10.2016 stabil. Im Jahresvergleich zeigt sich ein deutlicher Kursanstieg von EUR 6,27 zum 1.04.2016 um +37 Prozentpunkte.



Erfolgreiche Grundkapitalerhöhung

Innerhalb des vergangenen Jahres haben sich das Grundkapital sowie die Anzahl der Aktien durch eine Kapitalerhöhung und Ausübung einer Wandelanleihe stark verändert. Anfang Oktober 2016 betrug die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital 18.447.003. Nach Wandlung einer Schuldverschreibung in Aktien im Dezember 2016 (+1.660.000 Stammaktien.) und einer erfolgreichen Platzierung einer Kapitalerhöhung (+4.653.282 Stammaktien) im Februar 2017 beläuft sich die Aktienanzahl bzw. das Grundkapital aktuell auf 24.760.285. Dies korrespondiert mit einem Grundkapital von insgesamt EUR 24.760.285.

Der Free Float (nach Definition der Deutschen Börse inklusive institutioneller Anleger) lag zum Berichtsstichtag am 31. März 2017 bei ca. 69%. Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. März 2017 EUR 212,4 Mio. und

⁵ Quelle: „Gewerblicher Wohninvestmentmarkt mit bemerkenswerter Entwicklung im ersten Quartal“, JLL, Pressemitteilung vom 05.04.2017

hat sich durch die gestiegene Aktienanzahl samt guter Kursperformance gegenüber der vorhergehenden Berichtsperiode zu Ende September 2016 um ca. 25% erhöht. Das durchschnittlich gehandelte Tagesvolumen im letzten Halbjahr betrug rund 7.300 Stück.

Die Aktionärsstruktur ist geprägt von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

DKR Aktie seit März 2017 im Prime Standard gelistet

Um der gestiegenen Größe der Gesellschaft Rechnung zu tragen, hat die Deutsche Konsum REIT-AG die Zulassung sämtlicher Aktien zum regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) beantragt und ist seit dem 3. März 2017 in diesem Qualitätssegment der Deutschen Börse gelistet. Die Aktie wird an allen üblichen deutschen Börsenplätzen gehandelt.

2.3. Geschäftsverlauf

Portfoliowachstum fortgesetzt

Im ersten Halbjahr 2016/2017 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 12 erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit wird das Immobilienportfolio am 31. März 2017 mit TEUR 188,4 bilanziert. Ein weiteres Ankaufsobjekt in Bergen (Niedersachsen) ist mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. April 2017 in das Immobilienportfolio der Deutsche Konsum übergegangen.

Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen und Eintritt in den Prime Standard

Mit Datum vom 27. Dezember 2016 hat der Gläubiger der Pflichtwandelanleihe von seinem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Daraus ergab sich eine Erhöhung der ausgegebenen Aktien um entsprechend 1.660.000 Stück auf 20.107.003 Stück.

Weiterhin hat die Deutsche Konsum am 6. Februar 2017 die Durchführung einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten für EUR 8,50 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 27. Februar 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4.653.282,00 auf EUR 24.760.285,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 24.760.285 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 37,9 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen werden.

Im Zuge der Kapitalerhöhung wurde die Gesellschaft am 3. März in den Prime Standard der Deutschen Börse und damit das höchste deutsche Börsensegment aufgenommen.

Neue Darlehensfinanzierungen

Anfang Dezember 2016 wurden drei langfristige Darlehensverträge mit der Berliner Sparkasse und der Volksbank Mittweida im Gesamtvolumen von TEUR 10.850 abgeschlossen. Die Zinssätze betragen zwischen 2,08% und 2,65% p.a. und die Laufzeiten zwischen sieben und 20 Jahren. Die teilweise Auszahlung von TEUR 9.650 erfolgte im Januar 2017. Die Darlehen dienen der Finanzierung der bereits im Bestand befindlichen Objekte in Berlin, Rüdersdorf, Ludwigsfelde, Warin und Wernigerode.

Weiterhin wurde am 29. März 2017 ein Darlehensvertrag mit der Berliner Sparkasse über ein Gesamtvolumen

von TEUR 21.000 abgeschlossen. Das Darlehen wird mit einem festen Zinssatz von 1,9% p.a. verzinst und hat eine fünfjährige Laufzeit. Die teilweise Inanspruchnahme wird voraussichtlich noch im dritten Geschäftsquartal erfolgen.

Zudem befindet sich die Gesellschaft in weiteren Finanzierungsgesprächen über weitere Darlehensaufnahmen sowie Prolongationen von Darlehensverträgen.

Ordentliche Hauptversammlung am 9. März 2017

Am 9. März 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Nach den Beschlüssen beträgt das verfügbare Genehmigte Kapital nunmehr EUR 12.380.142,00 (Genehmigtes Kapital 2017). Das Genehmigte Kapital 2016 wurde aufgehoben.

Weiterhin wurde ein neues Bedingtes Kapital zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I) beschlossen. Zudem wurde das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf nunmehr EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht.

Neue Geschäftsadresse

Aufgrund des Wachstums ist die Gesellschaft im März 2017 in neue Geschäftsräume umgezogen. Die Geschäftsadresse lautet August-Bebel-Str. 68, 14482 Potsdam.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 38.670 TEUR auf 213.129 TEUR (30.09.2016: 174.459 TEUR). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Aufbau des Immobilienportfolios durch weitere Erwerbe. So stiegen die Bilanzwerte der Renditeliegenschaften um 40.576 TEUR auf nunmehr 188.399 TEUR per 31. März 2017 (30.09.2016: 147.823 TEUR).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im H1 um 43.884 TEUR auf 122.915 TEUR (30.09.2016: 79.031 TEUR), was sich maßgeblich aus der am 27. Februar 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung ergeben hat. Daraus hat die Deutsche Konsum Nettoemissionserlöse von 38.308 TEUR generiert, die sich im Eigenkapital niedergeschlagen haben. Weiterhin wirkt sich das positive Halbjahresergebnis in Höhe von 5.576 TEUR eigenkapitalerhöhend aus.

Aus der Erhöhung des Eigenkapitals folgt ebenso eine Erhöhung des EPRA NAV (unverwässert):

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016⁶ |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Eigenkapital (TEUR) | 122.915 | 64.921 |
| Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag | 24.760.285 | 18.447.003 |
| EPRA (NAV) je Aktie, EUR | 4,96 | 3,52 |

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme

⁶ Berechnung vor Wandlung der Pflichtwandelanleihe am 27.12.2016

von Darlehen auf 50.390 TEUR erhöht (30.09.2016: 41.932 TEUR). Hingegen wurden die Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern zum Stichtag vollständig zurückgeführt (30.09.2016: 13.451 TEUR). Insgesamt ergibt sich daraus zum Bilanzstichtag eine Reduzierung der Gesamtverbindlichkeiten.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2017 wie folgt dar:

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|--|----------------|----------------|
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 50.390 | 41.932 |
| Wandelschuldverschreibungen | 35.274 | 35.015 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0 | 13.451 |
| Summe Verbindlichkeiten | 85.665 | 90.397 |
| abzüglich Flüssige Mittel | -15.350 | -10.335 |
| Nettoverschuldung | 70.315 | 80.063 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 188.399 | 147.823 |
| Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 6.592 | 14.656 |
| Summe Renditeliegenschaften | 194.991 | 162.479 |
| | | |
| Net-LTV | 36,1% | 49,3% |

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|---|---------------|--------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 4.734 | -1.373 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -31.037 | -21.968 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 31.318 | 24.494 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 5.015 | 1.153 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 10.335 | 4.350 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 15.350 | 5.503 |

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Auszahlungen für Ankaufsobjekte im ersten Quartal wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im Februar 2017 in Höhe von 38.308 TEUR sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 9.650 TEUR. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von 16.507 TEUR gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2016/2017 wie folgt entwickelt:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Vermietungsergebnis | 6.857 | 3.773 |
| Veräußerungsergebnis | 0 | 2 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 47 | 2 |
| Unrealisiertes Bewertungsergebnis | 1.475 | -933 |
| Betriebliche Aufwendungen | -558 | -939 |
| EBIT | 7.821 | 1.906 |
| Finanzergebnis | -2.245 | -1.545 |
| EBT | 5.576 | 361 |
| Ertragsteuern | 0 | 858 |
| Periodenergebnis | 5.576 | 1.219 |

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse auf rund 8.861 TEUR (H1 2015/2016: 5.073 TEUR). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Das unrealisierte Bewertungsergebnis bezieht sich im Wesentlichen nur auf den im Q4 des Kalenderjahres 2016 erworbenen Teils des Gesamtportfolios, da diese Bewertung für das letzte Wertpapierprospekt erforderlich war. Insofern ist das Bewertungsergebnis im H1-Abschluss nur eingeschränkt aussagekräftig. Die nächste reguläre Bewertung des Gesamtportfolios erfolgt zum Stichtag 30. Juni 2017.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in Summe zurückgegangen, waren jedoch im Vorjahresvergleichszeitraum mit Einmaleffekten in Höhe von 393 TEUR belastet. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um ca. 130 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus rund 41 TEUR höheren Personalaufwendungen, da im Zuge des weiteren Aufbaus der Gesellschaft weitere Mitarbeiter eingestellt worden sind sowie aus höheren Umlagen für Geschäftsbesorgungen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|---|--------------|--------------|
| Personalaufwendungen | -66 | -25 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -491 | -793 |
| Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte | 0 | 393 |
| Bereinigte betriebliche Aufwendungen | -557 | -426 |
| Mieterlöse | 8.861 | 5.073 |
| | | |
| Verwaltungskostenquote | 6,3% | 8,4% |

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um 5.916 TEUR auf 7.821 TEUR.

Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen, die zur Ankaufsfinanzierung eingesetzt wurden.

Ertragsteuern sind aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht angefallen. Im Vorjahr ergaben sich Erträge aus der zahlungsunwirksamen Auflösung latenter Steuern, die durch die Erlangung des REIT-Status zu Beginn des Jahres 2016 nicht mehr zu bilden waren.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von 5.576 TEUR (H1 2015/2016: 1.219 TEUR) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

| TEUR | H1 2016/2017 |
|--|---------------------|
| Periodenergebnis | 5.576 |
| Bereinigung der Ertragsteuern | 0 |
| Bereinigung der Abschreibungen | 0 |
| Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses | -1.475 |
| Bereinigung des Veräußerungsergebnisses | 0 |
| Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 373 |
| Bereinigung um Einmaleffekte | 0 |
| FFO | 4.474 |
| - Capex | -874 |
| aFFO | 3.600 |

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie für Baukostenzuschüsse in den Objekten Meißen und Leipzig.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von 0,22 EUR (H1 2015/2016: 0,09 EUR) sowie ein aFFO von 0,18 EUR je Aktie (H1 2015/2016: 0,06 EUR).

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2016/2017 verlief sehr erfolgreich. Basis dafür waren die Ankäufe und das dadurch angestiegene Vermietungsergebnis. Da einige Nutzen- und Lastenwechsel erst während des zweiten Geschäftsquartals erfolgt sind, schlagen sich die vollen Mietererträge dieser Ankaufsobjekte erst in den nächsten Quartalen in der Ertragslage nieder. Weiterhin ist die Gesellschaft im Zuge des Wachstumskurses intern gewachsen und für die weitere erfolgreiche Geschäftsentwicklung gut gerüstet.

4. Nachtragsbericht

Mit notariellen Verträgen im April und Mai 2017 hat die Gesellschaft folgende Liegenschaften erworben:

- Verbrauchermarkt in Drebkau (Brandenburg) mit dem Mieter NP und einer Jahresmiete von rund EUR 0,1 Mio. und einer Mietvertragsrestlaufzeit von ca. sechs Jahren (Nutzen- und Lastenübergang 1. Mai 2017),
- Neißer-Center in Guben (Brandenburg) mit den Ankermietern Rewe, Aldi, Rossmann und anderen und einer Jahresmiete von rund EUR 0,9 Mio. sowie einer WALT von ca. fünf Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2017),
- Hypermarkt in Oer-Erkenschwick (Nordrhein-Westfalen) mit dem Ankermieter Kaufland und einer Jahresmiete von rund EUR 1,3 Mio. sowie einer WALT von ca. dreizehn Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2017),
- Portfolio mit sechs Einzelhandelsimmobilien in Plauen, Meißen, Limbach-Oberfrohna, Tangerhütte, Eisenhüttenstadt und Sondershausen mit den Mietern Kaufland, Edeka, Netto, Tegut, Diska und anderen mit einer Jahresmiete von rund EUR 3,3 Mio. und einer WALT von 4,3 Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juli 2017).

Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 49 Mio. bei einer annualisierten Miete von circa EUR 5,5 Mio.

Die Gesellschaft befindet sich derzeit in weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen und ist zuversichtlich, diese zügig abschließen zu können.

5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 30. September 2016 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2016 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Wachstumskurs wird fortgeführt

Die Deutsche Konsum befindet sich nach wie vor in einer starken Wachstumsphase und wird ihr Immobilienportfolio anhand seiner Investitionskriterien zügig weiter ausbauen. Zudem arbeitet die Gesellschaft intensiv an der Revitalisierung einzelner erworbener Immobilien, um hier stille Reserven zu realisieren. Dabei steht die Erzielung einer nachhaltig attraktiven Rendite im Vordergrund.

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

Weiterhin arbeitet die Gesellschaft am maßvollen Aufbau sowie der Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation, um den gestiegenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu werden auch Mitarbeiter im geplanten Rahmen eingestellt.

Ergebnisprognose bestätigt

Aufgrund des guten Halbjahresergebnisses und der erfolgten Ankäufe bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen 10 Mio. EUR und 11 Mio. EUR (aFFO zwischen 8 Mio. EUR und 9 Mio. EUR) im Geschäftsjahr 2016/2017. Annualisiert erwirtschaftet unser aktuelles Portfolio (Pro Forma auf Basis von 62 Immobilien) einen FFO zwischen 13 Mio. EUR und 14 Mio. EUR (0,53 EUR bis 0,57 EUR je Aktie auf Basis der erhöhten Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung). Unter Zugrundelegung weiterer kurzfristiger Investitionen (verfügbare Mittel von ca. 50 Mio. EUR) läge der FFO auf gleicher Basis bei deutlich über 0,60 EUR je Aktie.

Broderstorf, 14. Mai 2017



Rolf Elgeti
Vorstand

Halbjahresfinanzbericht des Geschäftsjahres 2016/2017

1. Oktober 2016 bis 31. März 2017

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.03.2017

| TEUR | Anhang | <u>31.03.2017</u> | <u>30.09.2016</u> |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 2.1 | 188.398,6 | 147.822,5 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 3,3 | 3,8 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | | 6.592,1 | 14.656,3 |
| | | 194.994,0 | 162.482,6 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.3 | 231,0 | 233,7 |
| Ertragsteuererstattungsansprüche | | 113,4 | 115,4 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 2.4 | 2.440,4 | 1.292,9 |
| Zahlungsmittel | | 15.350,0 | 10.334,6 |
| | | 18.134,8 | 11.976,6 |
| SUMME AKTIVA | | <u>213.128,8</u> | <u>174.459,2</u> |
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 2.5 | 24.760,3 | 18.447,0 |
| Kapitalrücklage | | 77.781,7 | 45.786,9 |
| Andere Rücklagen | | 855,7 | 855,7 |
| Bilanzgewinn | | 19.517,6 | 13.941,7 |
| | | 122.915,3 | 79.031,3 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.6 | 19.356,0 | 22.645,1 |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 2.7 | 35.274,2 | 35.015,1 |
| Sonstige Rückstellungen | | 3,5 | 3,5 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 2.9 | 3.460,5 | 3.472,2 |
| | | 58.094,2 | 61.135,9 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.6 | 31.034,8 | 19.286,4 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 2.8 | 0,0 | 13.450,8 |
| Sonstige Rückstellungen | | 666,4 | 829,7 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 169,3 | 436,1 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 2.9 | 248,8 | 289,0 |
| | | 32.119,3 | 34.292,0 |
| SUMME PASSIVA | | <u>213.128,8</u> | <u>174.459,2</u> |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

| TEUR | Anhang | 01.10.2016- 31.03.2017 | 01.01.2017- 31.03.2017 | 01.10.2015- 31.03.2016 | 01.01.2016- 31.03.2016 |
|--|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mieterlöse | | 8.860,5 | 4.565,3 | 5.073,3 | 2.634,9 |
| Vermietungsaufwendungen | | -2.003,6 | -1.209,9 | -1.300,0 | -659,3 |
| Vermietungsergebnis | 3.1 | 6.856,9 | 3.355,4 | 3.773,2 | 1.975,5 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften | | 0,0 | 0,0 | 2,0 | 2,0 |
| Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Veräußerungsergebnis | | 0,0 | 0,0 | 2,0 | 2,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 3.2 | 47,1 | 16,8 | 1,8 | 1,8 |
| Unrealisiertes Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 3.3 | 1.474,6 | 0,0 | -932,6 | -546,7 |
| Rohergebnis | | 8.378,6 | 3.372,2 | 2.844,4 | 1.432,6 |
| Personalaufwand | 3.4 | -65,9 | -49,3 | -25,1 | -10,8 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | | -0,4 | -0,2 | -0,3 | -0,3 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | | 0,0 | 77,3 | -120,1 | -67,2 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.5 | -491,2 | 55,0 | -793,4 | -517,7 |
| Betriebliche Aufwendungen | | -557,5 | 82,8 | -938,9 | -596,0 |
| EBIT | | 7.821,1 | 3.455,0 | 1.905,5 | 836,6 |
| Zinsertrag | | 0,0 | 0,0 | 128,1 | 77,1 |
| Zinsaufwand | | -2.245,2 | -1.080,9 | -1.673,1 | -815,0 |
| Finanzergebnis | 3.6 | -2.245,2 | -1.080,9 | -1.545,0 | -737,9 |
| EBT | | 5.575,9 | 2.374,1 | 360,5 | 98,7 |
| Ertragsteuern | | 0,0 | 0,0 | 858,4 | -2,1 |
| Sonstige Steuern | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodenergebnis | | 5.575,9 | 2.374,1 | 1.218,9 | 96,6 |
| Periodengesamtergebnis | | 5.575,9 | 2.374,1 | 1.218,9 | 96,6 |
| Ergebnis je Aktie (in EUR) | 3.7 | | | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | | 0,28 | 0,10 | 0,10 | 0,03 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | | 0,19 | 0,08 | 0,08 | 0,03 |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

| TEUR | Anhang | Grundkapital / Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Andere Rückla- gen | Bilanzgewinn | Summe Eigen- kapital |
|---|------------|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|
| Stand 01.10.2015 | | 110,1 | 29.806,7 | 855,7 | -8.047,2 | 22.725,3 |
| Periodenergebnis | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.218,9 | 1.218,9 |
| Barkapitalerhöhungen/ - minderungen | | 1.509,1 | 6.929,9 | 0,0 | 0,0 | 8.439,0 |
| Sachkapitaleinlage | | 14.981,1 | -14.981,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ausgabe von Wandelanleihen | | 0,0 | 811,1 | 0,0 | 0,0 | 811,1 |
| Stand 31.03.2016 | 2.5 | 16.600,3 | 22.566,6 | 855,7 | -6.828,3 | 33.194,3 |
| Stand 01.10.2016 | | 18.447,0 | 45.786,9 | 855,7 | 13.941,7 | 79.031,3 |
| Periodenergebnis | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5.575,9 | 5.575,9 |
| Sonstiges Ergebnis | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Barkapitalerhöhungen/ - minderungen | | 4.653,3 | 34.899,6 | 0,0 | 0,0 | 39.552,9 |
| Kapitalerhöhungskosten | | 0,0 | -1.244,8 | 0,0 | 0,0 | -1.244,8 |
| Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe | | 1.660,0 | -1.660,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Stand 31.03.2017 | 2.5 | 24.760,3 | 77.781,7 | 855,7 | 19.517,6 | 122.915,3 |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

| Angaben in TEUR | 01.10.2016- 31.03.2017 | 01.10.2015- 31.03.2016 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Jahresergebnis | 5.575,9 | 1.218,9 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 2.245,2 | 1.545,0 |
| Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen +/- und Finanzanlagen | 0,5 | 0,3 |
| + Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen | -5,0 | 120,1 |
| -/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften | -1.474,6 | 932,6 |
| -/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften | 0,0 | -2,0 |
| +/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen | -163,4 | -415,4 |
| +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern | 0,0 | 2,0 |
| +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern | 0,0 | -860,5 |
| - Gezahlte Ertragssteuern | 0,0 | -10,4 |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der -/+ Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -1.144,2 | 685,3 |
| Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder +/- Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -300,1 | -4.589,0 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 4.734,4 | -1.373,1 |
| Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskos- + ten) | 0,0 | 55,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften | -31.037,3 | -20.628,6 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanla- - gen | 0,0 | -4,5 |
| Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristi- + gen Finanzdisposition | 0,0 | 1.564,0 |
| Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristi- - gen Finanzdisposition | 0,0 | -3.011,0 |
| + Erhaltene Zinsen | 0,0 | 56,8 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -31.037,3 | -21.968,3 |
| + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen | 4.653,3 | 1.509,1 |
| + Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 34.899,6 | 6.929,9 |
| - Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern) | -1.244,8 | 0,0 |
| - Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen | -132,8 | 0,0 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 9.650,0 | 21.672,3 |
| - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -14.523,4 | -4.022,3 |
| - Gezahlte Zinsen | -1.983,6 | -1.594,7 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 31.318,3 | 24.494,3 |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel | 5.015,4 | 1.152,9 |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode | 10.334,6 | 4.350,3 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 15.350,0 | 5.503,2 |

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Einzelzwischenabschluss zum 31. März 2017

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Allgemeine Informationen

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

1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG ("Deutsche Konsum" oder "Gesell-schaft") zum 31. März 2017 wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG erstellt.

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

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2016/2017. Als Vergleichs-zahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2016 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis 31. März 2016.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2016 zugrunde la-gen. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Ab dem 1. Oktober 2016 neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelzwischenabschluss. Dieser verkürzte Einzelzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresab-schluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. Sep-tember 2016 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unterneh-mensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Geschäftstätigkeit der DKR ist im Wesentlichen frei von Konjunktur- und Saisoneinflüssen.

Dieser Einzelzwischenabschluss 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 2017 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2016 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 01. Oktober 2016 bis 31. März 2017 erfolgte für 12 Immobilien mit einem Volumen von TEUR 38.227,4 der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 874,1 aktiviert worden sind. Darüber hinaus wurde eine Kaufpreishinterlegung auf ein Notarandkonto für das Objekt Bergen in Höhe von TEUR 6.592 geleistet.

Im 1. Halbjahr 2016/2017 wurden insgesamt Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 1.474,6 (31.03.2016 TEUR -932,6) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|---|------------------|------------------|
| Anfangsbestand zum 1.10.VJ | 147.822,5 | 83.150,6 |
| Immobilien Ankäufe | 38.227,4 | 48.812,1 |
| Aktivierung Leasingobjekt | 0,0 | 1.984,4 |
| Neubaukosten | 0,0 | 268,6 |
| Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten | 874,1 | 1.078,7 |
| Marktwertveränderung | 1.474,6 | 12.368,1 |
| Übertragung aus dem zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögen | 0,0 | 160,0 |
| Endbestand zum Stichtag | 188.398,6 | 147.822,5 |

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind am Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 109.875,9 (30.09.2016: TEUR 93.549,2) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31.03.2017 TEUR 3.435,4 (30.09.2016: TEUR 3.454,5). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31.03.2017 TEUR 3.483,5 (30.09.2016: TEUR 3.501,6).

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

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|---|----------------|----------------|
| Mieterlöse | 8.860,5 | 5.073,3 |
| Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.) | 2.003,6 | 1.300,0 |
| Gesamt | 6.856,9 | 3.773,3 |

2.2. Latente Steuern

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

2.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich aus der Vermietung und betragen am 31. März 2017 TEUR 231,0 (31. März 2016: TEUR 178,2). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 349,9 (31. März 2016: TEUR 354,9).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 6.592,1 (30.09.2016 TEUR 14.656,3) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|--|----------------|----------------|
| Umsatzsteuerforderungen | 1.086,7 | 355,3 |
| Pfandguthaben | 739,8 | 572,8 |
| Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen | 224,4 | 0,0 |
| Periodenabgrenzung für Vermietungsaufwendungen | 150,0 | 0,0 |
| Treuhandkonten | 168,0 | 280,9 |
| Forderungen gegen Gesellschafter | 49,9 | 0,0 |
| Übrige | 21,6 | 83,9 |
| Gesamt | 2.440,4 | 1.292,9 |

2.5. Eigenkapital

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 war insbesondere durch die Wandlung der Pflichtwandelanleihe am 27. Dezember 2016 und die Barkapitalerhöhung am 27. Februar 2017 gekennzeichnet. Insgesamt erhöhte sich das gezeichnete Kapital dadurch um TEUR 6.313.282 auf nunmehr TEUR 24.760.285.

Dabei wurden Kapitalerhöhungskosten von TEUR 1.244,7 mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

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 | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Langfristig | 19.356,0 | 22.645,1 |
| Kurzfristig | 31.034,8 | 19.286,4 |
| Summe | 50.390,8 | 41.931,5 |
| davon besichert | 50.390,8 | 41.931,5 |

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

2.7. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|---|-----------------|-----------------|
| Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 5% Coupon p.a. | 29.216,5 | 29.098,9 |
| Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1% Coupon p.a. | 6.057,7 | 5.916,2 |
| Summe | 35.274,2 | 35.015,1 |

Beide Wandelanleihen haben eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020 und sind daher in vollem Umfang als langfristig ausgewiesen.

2.8. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 0,0 (30.09.2016: TEUR 13.450,8).

2.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|--|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten aus Finance Leases | 3.460,6 | 3.472,2 |
| Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten | 3.460,6 | 3.472,2 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mietern | 127,1 | 161,4 |
| Verbindlichkeiten aus Finance Leases | 23,0 | 29,4 |
| Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen | 0,0 | 23,5 |
| Übrige | 98,7 | 74,7 |
| Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 248,8 | 289,0 |
| Gesamt | 3.709,4 | 3.761,2 |

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

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

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|---|----------------|----------------|
| Mieterlöse | 8.860,5 | 5.073,3 |
| Summe Erlöse | 8.860,5 | 5.073,3 |
| Instandhaltung | 595,0 | 268,3 |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 1.408,6 | 1.031,7 |
| Summe Bewirtschaftungsaufwendungen | 2.003,6 | 1.300,0 |
| Vermietungsergebnis | 6.856,9 | 3.773,3 |

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere die Immobilien in Pritzwalk und Wernigerode. Im H1 2016/2017 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 874,1 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 443,8 (H1 2015/2016: TEUR 244,6).

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 47,1 (H1 2015/2016: TEUR 1,8).

3.3. Unrealisiertes Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften

Das Unrealisierte Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Fair Value – Bewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag. Das Bewertungsergebnis im H1 2016/2017 umfasst lediglich die Ergebnisse aus der Bewertung des im Q4 2016 erworbenen Teilportfolios zum 31. Dezember 2016. Die nächste Bewertung des vollständigen Immobilienportfolios erfolgt zum 30. Juni 2017.

3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2016/2017 rund TEUR 65,9 (H1 2015/2016: TEUR 25,1) und umfasst zwei in Vollzeit angestellte Mitarbeiter sowie vier geringfügig beschäftigte Mitarbeiter. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der bisherigen Muttergesellschaft erbracht. Hierfür erhebt die Obotritia KGaA eine Kostenumlage, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird. Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus der Neuanstellung von zwei Mitarbeitern, um dem Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen.

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten | 251,3 | 637,9 |
| Geschäftsbesorgungsgebühren | 167,1 | 129,5 |
| Übrige | 72,8 | 26,0 |
| Gesamt | 491,2 | 793,4 |
| davon Einmalaufwendungen | 0,0 | 392,5 |
| Bereinigt | 491,2 | 400,9 |

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 90,3. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus höheren Umlagen aus der Geschäftsbesorgung sowie sonstigen Aufwendungen.

3.6. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|--|-----------------|-----------------|
| Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen | 0,0 | 71,1 |
| Übrige Zinserträge | 0,0 | 57,0 |
| Summe Zinserträge | 0,0 | 128,1 |
| davon nicht zahlungswirksam | 0,0 | 71,3 |
| Zinsen für Anleihen | -1.052,9 | -1.027,7 |
| Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen | -413,4 | 0,0 |
| Übrige Zinsaufwendungen | -691,0 | -605,7 |
| Erbbauzinsen | -87,9 | -39,7 |
| Summe Zinsaufwendungen | -2.245,2 | -1.673,1 |
| davon nicht zahlungswirksam | 372,6 | 78,4 |
| Gesamt | -2.245,2 | -1.545,0 |

Die Verringerung des Zinsergebnisses ergibt sich wesentlich durch den höheren Darlehensbestand, der mit dem gewachsenen Immobilienportfolio korrespondiert.

3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

| TEUR | H1 2016/2017 | H1 2015/2016 |
|---|--------------|--------------|
| Periodenergebnis (unverwässert) | 5.575,9 | 1.218,9 |
| Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen | 1.052,9 | 1.027,7 |
| Periodenergebnis (verwässert) | 6.628,8 | 2.246,6 |
| Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert) | 20.245.317 | 12.805.213 |
| Potentielle Wandlungsaktien | 14.792.787 | 14.792.787 |
| Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert) | 35.038.104 | 32.872.423 |
| Ergebnis je Aktie (EUR)⁷ | | |
| unverwässert | 0,28 | 0,10 |
| verwässert | 0,19 | 0,08 |

⁷ Vorjahresergebnis per Aktie angepasst

4. Sonstige Angaben

4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich innerhalb Deutschlands mit Einzelhandelsimmobilien erzielt. Auf den größten Kunden entfielen im 1. Halbjahr 2016/2017 Umsatzerlöse von TEUR 1.416,5 (H1 2015/2016: TEUR 1.416,5).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|--|----------------|----------------|
| Asset- und Propertymanagementverträge | 3.970,2 | 2.469,5 |
| Verträge über Verwaltungsumlage | 250,6 | 250,6 |
| Gesamt | 4.220,8 | 2.720,1 |
| davon bis zu 1 Jahr | 1.573,4 | 1.015,7 |
| davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert) | 2.647,4 | 1.704,4 |
| davon über fünf Jahre (undiskontiert) | 0,0 | 0,0 |

Am Bilanzstichtag 31. März 2017 hat die Gesellschaft eine Kaufpreisverpflichtung aus dem notariell beurkundeten Kaufvertrag für das Objekt in Bergen, für das eine Kaufpreishinterlegung auf ein Notaranderkonto erfolgt ist.

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 Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 167,1 (H1 2015/2016: TEUR 129,5) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 49,9 (30.09.2016 TEUR 0), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestandes. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2% und 3% der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 212,4 (H1 2015/2016: 171,3) 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 TEUR 86,0 (H1 2015/2016: 44,0).

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

| TEUR | 31.03.2017 | 30.09.2016 |
|--|------------|------------|
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | | |
| gegen Mutterunternehmen | 49,9 | 0,0 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | | |
| gegen Mutterunternehmen | 0,0 | 13.450,7 |

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 Gremien |
|---|---|---|
| Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf | Diplom-Kaufmann | TAG Colonia-Immobilien AG (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), |
| Achim Betz Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender Nürtingen | Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Dip- lom-Kaufmann | Deutsche Leibrenten Grundbesitz GmbH (Stellver- tretender Aufsichtsratsvorsitzender), Managing Partner der Best Audit GmbH Wirt- schaftsprüfungsgesellschaft |
| Johannes C.G. (Hank) Boot London | Fondsmanager | Berentzen AG (Aufsichtsratsmitglied) |
| Nicholas Cournoyer Monaco | Fondsmanager | Geschäftsführer und Gesellschafter Montpelier Capital Advisors |

4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum war Herr Rolf Elgeti, Potsdam, alleiniger Vorstand (CEO).

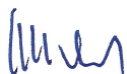
4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Ab-
schluss zum 31. März 2017 zu berücksichtigen waren:

Mit notariellen Verträgen im April und Mai 2017 hat die Gesellschaft weitere Liegenschaften in Drebkau, Guben,
Oer-Erkenschwick, Plauen, Meißen, Limbach-Oberfrohna, Tangerhütte, Eisenhüttenstadt und Sondershausen er-
worben. Die annualisierte Miete beträgt rund EUR 5,5 Mio. bei einem Investitionsvolumen von rund EUR 49 Mio.
Die Nutzen- und Lastenübergänge erfolgen voraussichtlich im dritten Geschäftsquartal 2016/2017.

Die Gesellschaft befindet sich derzeit in weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen und ist zuversichtlich,
diese zügig abschließen zu können.

Broderstorf, den 14. Mai 2017



Rolf Elgeti

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenabschluss zum 31. März 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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.

Broderstorf, 14. Mai 2017

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

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

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

E-Mail info@deutsche-konsum.de

Haftungsausschluss

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

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

**Deutsche
Konsum
REIT-AG**

