

1. Oktober 2021 – 31. März 2022

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2021 / 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Brief an unsere Aktionäre</b>	<b>3</b>
<b>Unternehmenskennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022</b>	<b>7</b>
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
4. Nachtragsbericht	16
5. Risikolage	16
6. Ausblick und Prognose	17
7. Kennzahlen nach EPRA	18
8. Headline Earnings per share (HEPS)	21
<b>Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022 des Geschäftsjahres 2021/2022</b>	<b>22</b>
<b>Anhang</b>	<b>28</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>41</b>
<b>Über die Deutsche Konsum REIT-AG, Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG</b>	<b>42</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>43</b>
<b>Herausgeber, Kontakt, JSE Sponsor, Haftungsausschluss</b>	<b>44</b>

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Geschäftshalbjahr war gekennzeichnet durch ein weltweit äußerst schwieriges Gesamtumfeld, das insbesondere von der Coronapandemie und dem Krieg in der Ukraine geprägt war. Während sich vor allem aufgrund einer hohen Impfquote in Deutschland eine deutliche Entspannung der Auswirkungen der Pandemie abzeichnet, sind die Kriegsereignisse nunmehr allgegenwärtig und umfassend. Dies hat innerhalb weniger Wochen zu unterbrochenen Lieferketten, Rohstoffknappheit und stark steigenden Kosten für Energie geführt, die schließlich in einen starken Inflationsschub mündeten und die nunmehr sowohl die amerikanische Notenbank als auch die EZB zu Gegenmaßnahmen zwingen. Somit wird im Jahr 2022 eine Zinswende mit ersten Zinsanhebungen der EZB erwartet, die sich somit auch direkt auf den Immobiliensektor auswirken wird. Darüber hinaus wird der Ausstieg aus russischen Energielieferungen forciert, was zu deutlichen Kostensteigerungen für Mieter und Vermieter führen wird.

Von all dem weitgehend unberührt läuft das operative Geschäft der DKR mit ihren nichtzyklischen Nahversorgungs- und inflationsgeschützten Mieteinnahmen robust weiter. Insofern blickt die Deutsche Konsum REIT-AG auf ein solides und wie erwartet stabiles erstes Geschäftshalbjahr 2021/2022 zurück:

Während die Mieteinnahmen im Periodenvergleich von EUR 33,0 Mio. auf EUR 36,2 Mio. und damit um rund 10 % stiegen, sind die Funds from operations („FFO“) um rund 4 % auf EUR 21,1 Mio. gewachsen. Zudem hat die DKR zum Ende des ersten Halbjahres deutliche Mietsteigerungen aufgrund nunmehr greifender Wertsicherungsklauseln in Höhe von 1,4 % (like-for-like) verzeichnet, was sich voraussichtlich im anhaltenden inflationären Kontext bis Jahresende weiter steigern wird. Und auch bilanzseitig spiegelt sich das solide Wachstum wider: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) vor der nächsten Immobilienbewertung bei 53,9 % liegt, ist der EPRA NTA auf EUR 10,14 je Aktie (nach Dividendenausschüttung von EUR 0,40 je Aktie im März 2022) angestiegen (31. März 2021: EUR 8,59).

Neben dem robust laufenden Vermietungsgeschäft mit seinen stabilen Mietcashflows konnte die DKR im ersten Geschäftshalbjahr 2021/2022 weiter deutlich wachsen. Seit Geschäftsjahresbeginn wurden bislang weitere 15 – im Wesentlichen lebensmittelgeankerte – Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund EUR 50 Mio. und annualisierten Mieten von rund EUR 4,2 Mio. akquiriert. Damit sind die abgehenden Mieten der in den letzten Monaten sehr attraktiv veräußerten Objekte bereits kompensiert worden. Insgesamt umfasst das Proforma-Immobilienportfolio damit aktuell 178 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 71 Mio. sowie einem Bilanzwert von etwa EUR 1.003 Mio. Zudem arbeiten wir derzeit eine gut gefüllte Ankaufspipeline mit interessanten Zielobjekten ab, woraus sich im laufenden Geschäftsjahr weitere attraktive Akquisitionen ergeben werden.

Im Hinblick auf die Fremdkapitalseite hat die DKR im zweiten Geschäftsquartal auslaufende besicherte Darlehen zu deutlich günstigeren Konditionen refinanziert, was sich unmittelbar FFO-steigernd auswirkt. Weitere bis zum Jahresende 2022 auslaufende Fremdfinanzierungen in Höhe von EUR 68 Mio. werden ebenfalls zeitnah refinanziert. Zudem hat die DKR zwischen Februar und Ende April 2022 neue Schuldscheindarlehen über insgesamt EUR 37,5 Mio. bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren zu einem aktuellen Durchschnittszinssatz von 2,1 % aufgenommen, was die Ankaufsflexibilität erhöht sowie Möglichkeiten zur Optimierung der Fremdkapitalseite und zur Ablösung teurerer Fremdfinanzierungsinstrumente schafft. Zudem ist die DKR durch ihre hohen Ankaufsrenditen von 8 % bis 10 % auch bei deutlichen Zinsanhebungen durch die EZB sehr komfortabel aufgestellt.

Auf Basis der robusten und weiterhin sehr positiven Entwicklungen der DKR bestätigen wir unsere Prognose und erwarten im Geschäftsjahr 2021/2022 einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio.

Leider konnte die DKR-Aktie auch in den vergangenen Monaten nicht von der starken Geschäftsentwicklung profitieren und ging im allgemeinen Krisenumfeld zwischen Krieg, Inflations-, Rezessions- und Zinsängsten wie der Gesamtmarkt auf Talfahrt, hielt sich jedoch im Vergleich zur Gesamtbörse noch immer relativ stabil.

Trotz der derzeit trüben Gesamtlage danken wir Ihnen für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und wünschen Ihnen eine angenehme Sommerzeit.

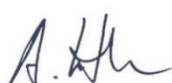
Herzliche Grüße,

Ihr



**Rolf Elgeti**

Vorstandsvorsitzender (CEO)



**Alexander Kroth**

Vorstand (CIO)



**Christian Hellmuth**

Vorstand (CFO)



## Unternehmenskennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2021 - 31. März 2022	1. Oktober 2020 - 31. März 2021	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	36.245	33.002	3.244	9,8
Ergebnis aus der Vermietung	24.668	22.550	2.118	9,4
EBIT	22.453	18.824	3.628	19,3
Finanzergebnis	-4.075	-2.580	-1.495	57,9
Periodenergebnis	18.377	16.244	2.133	13,1
FFO	21.130	20.367	763	3,7
FFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,58	0,02	3,7
aFFO	14.702	10.703	3.999	37,4
aFFO je Aktie (in EUR)	0,42	0,30	0,11	37,4
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,52	0,46	0,06	13,1
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,37	0,33	0,04	12,4
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,5	4,9	-0,4	-8,8

	31. März 2022	30. September 2021	Veränderung	%
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	953.487	944.020	9.467	1,0
Bilanzsumme	1.140.193	1.093.304	46.889	4,3
Eigenkapital	472.290	467.975	4.315	0,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	648.862	609.309	39.553	6,5

<b>Finanzierungskennzahlen</b>				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	53,9	53,2	0,6	1,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,65	1,70	-0,06	-3,3
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstru- mente (in %)	1,97	1,90	0,07	3,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,5	3,6	0,0	-1,4
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,5	6,1	-0,6	-10,2
NAV	472.290	467.975	4.315	0,9
NAV je Aktie (in EUR)	13,43	13,31	0,12	0,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	10,14	10,10	0,04	0,4

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	45,9	46,1	-0,3	-0,6
------------------------	------	------	------	------

**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	35.155.938	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	446.480.413	486.909.741	-40.429.329	-8,3
Aktienkurs (in EUR)	12,70	13,85	-1,15	-8,3

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	174	173	1	0,6
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.045.107	1.021.901	23.206	2,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	71.787	72.940	-1.152	-1,6
Anfangsrendite (in %)	10,3	10,3	0,0	0,1
Leerstandsrate (in %)	12,0	10,7	1,3	12,1
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,3	5,5	-0,2	-2,9

# Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022

## 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 auf pro-forma-Basis 178 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von mehr als EUR 71 Mio. (Stand: 10. Mai 2022).

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

Mit dem Krieg in der Ukraine haben sich laut eines im März 2022 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) neue Belastungen für die Weltkonjunktur ergeben. Zur steigenden Inflation kämen nun höhere Rohstoffpreise, Lieferengpässe sowie weitere Auswirkungen der verhängten Sanktionen hinzu. Hingegen werde die Coronapandemie laut IfW die Weltwirtschaft in immer geringerem Maße beeinträchtigen.<sup>1</sup>

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) sei die konjunkturelle Entwicklung auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen gewesen. Die deutsche Wirtschaft habe sich nach dem Einbruch im Vorjahr zwar erholen können, die Wirtschaftsleistung habe aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht.<sup>2</sup> Laut Destatis ist das BIP im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken. Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen sei, sei die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Coronawelle sowie durch erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt worden. Insgesamt ergebe sich rückblickend für das gesamte Jahr 2021 eine preis-, saison- und kalenderbereinigte Steigerung des BIP von 2,9 %.<sup>3</sup>

Der Krieg in der Ukraine belaste die deutsche Konjunktur laut IfW vor allem über die unsicherer gewordene Rohstoffverfügbarkeit. Hinzu kämen neue Lieferengpässe und schwindende Absatzmöglichkeiten. Zudem würden die hohen Rohstoffpreise die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen verringern und damit den privaten Konsum dämpfen. All dies treffe die Wirtschaft in einer Phase, in der die dämpfenden Einflüsse der Pandemie nachgelassen hätten und die auf eine kräftige Erholung angelegt gewesen wäre. Die starken Auftriebskräfte – hohe aufgestaute Kaufkraft bei den privaten Haushalten und dicke Auftragspolster der Industrie – würden die Schockwellen aus dem Krieg in der Ukraine jedoch abfedern. Im Ergebnis dürfte sich die Erholung in

<sup>1</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 87 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Weltwirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

<sup>2</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 020 vom 14. Januar 2022.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 074 vom 25. Februar 2022.

diesem Jahr fortsetzen, allerdings in spürbar langsamerem Tempo als im Winter erwartet.<sup>4</sup>

In ihrem Frühjahrsgutachten revidierten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)<sup>5</sup> ihren Ausblick für dieses Jahr deutlich nach unten. Die Erholung von der Coronakrise werde infolge des Kriegs in der Ukraine gedämpft, behalte aber die Oberhand. Die Institute erwarten für 2022 und 2023 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 2,7% bzw. 3,1%.<sup>6</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>7</sup> Angesichts der inflationären Entwicklungstendenzen seit der Coronapandemie sowie den jüngst weltweit stark steigenden Energiepreisen aufgrund des Ukraine-Kriegs ist jedoch bereits ein deutlicher Anstieg des Euribor zu beobachten, der sich auch in höheren Fremdkapitalzinsen widerspiegelt. Zudem werden im Laufe des Jahres 2022 Zinsschritte der EZB zur Eindämmung der Inflation erwartet.<sup>8</sup> Dennoch ist das Zinsumfeld noch immer als sehr günstig einzuschätzen. 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 erzielte im Pandemiejahr 2021 ein neues Rekord-Transaktionsvolumen von EUR 113,8 Mrd. (inkl. des Anteils der Deutsche Wohnen-Übernahme von rund 20 %). Auf das Gewerbesegment entfielen hierbei EUR 60,9 Mrd.<sup>9</sup>

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe laut Jones Lang LaSalle („JLL“) 2021 hingegen einen Dämpfer hinnehmen müssen. Ein Grund hierfür sei eine geringere Zahl von Großtransaktionen sowie eine allgemein geringere Transaktionszahl gewesen.<sup>10</sup> So lag das Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland laut JLL bei EUR 8,66 Mrd. Hierbei hätten die Fachmarktzentren einen Anteil von 30 %, die Fachmärkte von 24 %, die Geschäftshäuser von 20 %, die Supermärkte von 17 %, die Shopping-Center von 6 % und die Warenhäuser von 3 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht.<sup>11</sup>

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt spiegelten sich im ersten Quartal 2022 laut JLL die aktuellen weltweiten Krisen noch nicht wider. Der Markt sei agil gestartet, allerdings sei davon auszugehen, dass sich die Unsicherheiten, u.a. durch den Krieg in der Ukraine, die gestiegenen Energie- und Baupreise sowie die Furcht vor Zinssteigerungen, auch hier mittelfristig zeigen würden. Es sei hierbei jedoch durchaus möglich, dass durch die nun nachlassende Pandemie Nachholeffekte einsetzen würden, welche die wirtschaftlichen Effekte des Kriegs in der Ukraine abfederten.<sup>12</sup>

---

<sup>4</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 89 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

<sup>5</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF), Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

<sup>6</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 13. April 2022.

<sup>7</sup> Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null und <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 22. April 2022.

<sup>8</sup> Tagesschau.de vom 4. Mai 2022: Europäische Zinswende im Sommer?, abrufbar unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinswende-ezb-direktorin-zinserhoehung-fed-inflation-lohn-preis-spirale-stagflation-101.html>, zuletzt geprüft am 5. Mai 2022

<sup>9</sup> EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022, Januar 2022, Seiten 8-9.

<sup>10</sup> Pressemitteilung JLL vom 18. Januar 2022.

<sup>11</sup> Pressemitteilung JLL vom 22. April 2022.

<sup>12</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, 21. April 2022.



Das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen im deutschen Investmentmarkt habe laut JLL im ersten Quartal 2022 bei EUR 23,8 Mrd. gelegen (Januar bis März 2021: EUR 16,6 Mrd.). Die meisten Transaktionen wurden hierbei noch vor dem Ukraine-Krieg realisiert. Deutschland werde aber nach wie vor als stabile und attraktive Destination für nationale und internationale Immobilieninvestoren gesehen.<sup>13</sup>

Im Einzelhandelssektor habe sich laut JLL der zum Ende des letzten Jahres begonnene Trend der langsamen Markterholung bestätigt. Die lange Phase der Corona-Restriktionen schein überwinden zu sein. Insgesamt seien im Auftaktquartal rund EUR 1,9 Mrd. in einzelhandelsgenutzte Immobilien geflossen (8 % des Gesamtvolumens). Hierbei würden nach wie vor die meisten Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment, also in erster Linie in Nahversorgungszentren und Fachmarktprodukte, getätigt. Für das Gesamtjahr 2022 geht JLL im April 2022 von einem Transaktionsvolumen von mindestens EUR 8,5 Mrd. aus. Entscheidend werde sein, wie sich Verbraucher im Spannungsfeld zwischen Verzicht aufgrund hoher Inflation einerseits und einem Konsum-Nachholeffekt andererseits verhalten werden. Im ersten Quartal 2022 sind laut JLL in die weiteren Segmente Büro EUR 10,9 Mrd. (46 %), Living EUR 4,5 Mrd. (19 %) sowie Logistik- und Industrie EUR 3,9 Mrd. (16%) geflossen.<sup>14</sup> Zu den einzelhandelsgenutzten Immobilien gehörten Fachmärkte (10 %), Fachmarktzentren (28 %) und Supermärkte (3 %), die insgesamt auf einen Anteil des Transaktionsvolumens von 41 % kamen. Übertroffen wurden sie jedoch diesmal von den Geschäfts- und Warenhäusern, deren Anteil bei 45 % lag (inkl. der Transaktion der „Galeries Lafayette“ in Berlin). Shopping-Center kamen auf einen Anteil von 14 %.<sup>15</sup>

## 2.2. Aktie

### Kursverlauf der DKR-Aktie gegensätzlich zur Geschäftsentwicklung

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2021/2022 war die Kursentwicklung der DKR-Aktie insgesamt unbefriedigend. Obwohl die Deutsche Konsum operativ weiterhin wachsen konnte, war über die Berichtsperiode ein spürbarer Rückgang des Aktienkurses zu verzeichnen.

Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2021 (EUR 13,85)<sup>16</sup> stieg der Aktienkurs zunächst innerhalb einiger Wochen an und erreichte auf Intraday-Basis schließlich sein Hoch bei EUR 15,35<sup>17</sup>. Anschließend setzte eine allgemeine Korrektur an den Kapitalmärkten ein, die zunächst von steigender Inflation und einem Anstieg des Zinsniveaus getrieben wurde und die sich durch den russischen Überfall auf die Ukraine weiter beschleunigte. Von der Umschichtung in risikoärmere Titel konnte die DKR-Aktie nur bedingt profitieren, sodass sie am letzten Handelstag des Berichtszeitraums, dem 31. März 2022, bei EUR 12,70<sup>18</sup> und damit 8,3 % unter dem Schlusskurs vom 30. September 2021 notierte.

Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/2021 ging der Kurs der DKR-Aktie um EUR 2,90 zurück und lag infolgedessen 18,6 % unter dem Schlusskurs der Vergleichsperiode (31. März 2021: EUR 15,60)<sup>19</sup>. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 ergab sich bis dato ein Kursanstieg um EUR 9,20 bzw. 262,9 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag dabei bei ca. EUR 450 Mio. Erfreulich war im Berichtszeitraum die Entwicklung des durchschnittlichen täglichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Handelsplatz Xetra: Dieses lag mit über 8.100 Aktien pro Tag rund 23,0 % über dem Wert der Vorjahresperiode.

<sup>13</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, ebd.

<sup>14</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, ebd.

<sup>15</sup> Pressemitteilung JLL vom 22. April 2022.

<sup>16</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>17</sup> Variabler Kurs Xetra vom 27. Oktober, 28. Oktober und 1. November 2021.

<sup>18</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>19</sup> Schlusskurs Xetra.

— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

## Analystencoverage

Die Analysten sehen für die DKR-Aktie deutliches Kurspotenzial:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	15,40	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	10. Mai 2022
Metzler	17,60	Kaufen	Stephan Bonhage	15. Februar 2022
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2022
Berenberg Bank	19,00	Kaufen	Kai Klose	14. Februar 2022
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 10. März 2022 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 2020/2021 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet. Zusätzlich bestätigte die Hauptversammlung alle bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für zwei weitere Jahre im Amt.

Informationen zu den Aufsichtsratswahlen können dem Kapitel „4.4. Aufsichtsrat“ im Anhang entnommen werden.

## **Investor Relations**

Auch im H1 2021/2022 war die DKR auf zahlreichen nationalen und internationalen Roadshows und Konferenzen vertreten und ist in permanentem Dialog mit ihren Aktionären und interessierten Investoren.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

#### **Ankauf von 15 Objekten im bisherigen Geschäftsjahr**

Bis zum Ablauf des ersten Geschäftshalbjahres erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel des neu erworbenen Objekts in Nobitz. Weiterhin wurden im ersten Geschäftshalbjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 6,4 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. März 2022 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 174 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1,03 Mrd. und einer Mietfläche von rund 1.045.000 m<sup>2</sup>.

Zudem wurde im bisherigen Geschäftsjahresverlauf der Erwerb von insgesamt 14 weiteren Objekten notariell beurkundet. Davon sind zum 1. April 2022 die Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau auf die DKR übergegangen. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts in Birkenfeld folgte am 1. Mai 2022. Damit hat die DKR seit Oktober 2021 bereits 15 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 49 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 4,2 Mio. akquiriert.

Neben dem bereits im vergangenen Geschäftsjahr notarierten Verkauf eines aus sieben Immobilien bestehenden Teilportfolios wurden im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres Verträge zum Verkauf von drei weiteren Objekten in Oer-Erkenschwick, Beratzhausen und Neumünster geschlossen. Der Abgang des Objekts Oer-Erkenschwick erfolgte zum 1. Mai 2022; die Nutzen- und Lastenwechsel der übrigen verkauften Objekte sollen in den kommenden Monaten sukzessive erfolgen.

Das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) umfasst damit aktuell 178 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 71,1 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 1,0 Mrd.

Aufgrund des zum 31. Dezember 2021 ausgelaufenen Mietvertrags mit der umstrukturierten Warenhauskette Real am Standort Trier-Kenn ergab sich ab dem 1. Januar 2022 ein Anstieg der Leerstandsquote sowie ein Rückgang der annualisierten Portfoliomiete um ca. EUR 1,9 Mio.

#### **Fremdkapitalaufnahmen**

Im abgelaufenen ersten Geschäftshalbjahr 2021/2022 nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Volksbanken im Gesamtvolumen von EUR 54,5 Mio. mit Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,80 % p.a. auf, von denen EUR 1,9 Mio. zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlt wurden. Diese Bankdarlehen wurden in erster Linie zur günstigen Refinanzierung bestehender Bankdarlehen genutzt, deren Zinsbindung zuvor ausgelaufen war.

Weiterhin wurden im Februar 2022 sowie im April 2022 mehrere Tranchen eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die dabei zugeflossenen Mittel sollen zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und der Optimierung der Fremdkapitalstruktur genutzt werden.

#### **Rating bestätigt**

Das bestehende Scope Rating wurde am 29. März 2022 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

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

#### Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 46.889 auf TEUR 1.140.193 (30.09.2021: TEUR 1.093.304). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2022 mit TEUR 953.487 bilanziert werden (30.09.2021: TEUR 944.020). Zudem werden Immobilien und erworbene Darlehen im Wert von insgesamt TEUR 76.186 (30.09.2021: Immobilien im Wert von TEUR 70.148) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021/2022, gestützt durch den aktuellen Periodenüberschuss von TEUR 18.377, um insgesamt TEUR 4.315 auf TEUR 472.290 (30.09.2021: TEUR 467.975). Eigenkapitalmindernd wirkte sich dabei die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 15. März 2022 aus.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. März 2022 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2022		30.09.2021	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	472.290	472.290	467.975	467.975
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.533	-	36.458
<b>Kennzahlen, TEUR</b>	<b>472.290</b>	<b>508.823</b>	<b>467.975</b>	<b>504.433</b>
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.039.447	-	14.801.326
<b>Kennzahlen je Aktie, EUR</b>	<b>13,43</b>	<b>10,14</b>	<b>13,31</b>	<b>10,10</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 28.179 auf TEUR 429.468 erhöht (30.09.2021: TEUR 401.289). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bank- und unbesicherter Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 74.605, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde die Anleihe 2021/2031 um TEUR 10.000 aufgestockt. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2022 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	429.468	401.289
Wandelschuldverschreibungen	36.533	36.458
Unternehmensanleihen	182.860	171.562
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>648.862</b>	<b>609.309</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-6.012	-653
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.230	-902
abzüglich Ausleihungen	-71.519	-59.523
abzüglich verzinslicher Anlagen	-10.917	-8.385
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>559.185</b>	<b>539.846</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	953.487	944.020
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	73.988	70.148
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10.474	0
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>1.037.949</b>	<b>1.014.168</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>53,9 %</b>	<b>53,2 %</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.325	16.368
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.699	-35.463
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.733	19.068
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>5.359</b>	<b>-27</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	653	209
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.012</b>	<b>182</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 21.983. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 74.605 sowie aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 in Höhe von TEUR 10.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 51.516 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 2021/2022 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Vermietungsergebnis	24.668	22.550
Veräußerungsergebnis	6	0
Sonstige betriebliche Erträge	1.418	194
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-3.639	-3.920
<b>EBIT</b>	<b>22.453</b>	<b>18.824</b>
Finanzergebnis	-4.075	-2.580
<b>EBT</b>	<b>18.377</b>	<b>16.244</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>18.377</b>	<b>16.244</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Mieterlöse insgesamt auf rund TEUR 36.245 (H1 2020/2021: TEUR 33.002). Proportional zum Wachstum der Mieten sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Gegenüber dem Vorquartal ergab sich eine Reduzierung der Mieterlöse aufgrund des seit dem 1. Januar 2022 eingetretenen Leerstands des ehemaligen Real-Marktes in Trier-Kenn.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt spürbar gesunken und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 276 (H1 2020/2021: TEUR 1.224). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein marginaler Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um ca. TEUR 3. Sowohl der Personalaufwand als auch die wiederkehrenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich dabei auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich demzufolge wie folgt:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Personalaufwendungen	-610	-601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.299	-2.253
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	276	1.224
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-1.633</b>	<b>-1.630</b>
Mieterlöse	36.245	33.002
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>4,5 %</b>	<b>4,9 %</b>

Die Wertminderungen sind aufgrund eines gestiegenen Forderungsbestands sowie aktueller Risikoeinschätzungen um TEUR 660 auf TEUR 1.721 gestiegen (H1 2020/2021: TEUR 1.061).

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 3.628 auf TEUR 22.453 (H1 2020/2021: TEUR 18.824).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 6.751 (H1 2020/2021: TEUR 5.857) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 330 (H1 2020/2021: TEUR 316) enthalten.

Im H1 2021/2022 ergab sich ein Zinsertrag von TEUR 2.675 (H1 2020/2021: TEUR 3.277), der sich ganz überwiegend aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch die kurzfristig kündbare Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergibt.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.495 auf TEUR -4.075 (H1 2020/2021: TEUR -2.580).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 18.377 (H1 2020/2021: TEUR 16.244), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Periodenergebnis	18.377	16.244
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	10	6
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-6	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2.163	2.321
Bereinigung um Einmaleffekte	587	1.797
<b>FFO</b>	<b>21.130</b>	<b>20.367</b>
- Capex	-6.428	-9.664
<b>aFFO</b>	<b>14.702</b>	<b>10.703</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie pandemiebedingte Mietverzichte. Weiterhin sind hier Wertberichtigungen auf Kurzfristanlagen gemäß IFRS 9 enthalten. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Grimma, Spiegelau, Stralsund, Angermünde, Hohenmölsen und Greifswald.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,60 (H1 2020/2021: EUR 0,58) sowie ein aFFO von EUR 0,42 je Aktie (H1 2020/2021: EUR 0,30).

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

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

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 verlief für die DKR insgesamt sehr erfolgreich. Zwar standen auch diesmal die Wintermonate im Zeichen der Coronapandemie, aufgrund der hohen Impfquote in der Bevölkerung wurden von staatlicher Seite jedoch keine weitreichenden Lockdowns mehr verhängt. Insofern waren die bereits im Vorjahr überschaubaren Auswirkungen der Coronapandemie auf das Geschäft der DKR im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 von nicht nennenswertem Ausmaß.

Das Investitionsvolumen liegt mit bislang ca. EUR 50 Mio. unter dem Vorjahresvergleichswert, verteilt sich aber bereits auf 15 Immobilien. Aufgrund einer weiterhin breit gefüllten Ankaufspipeline geht der Vorstand davon aus, dass bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres das angestrebte Akquisitionsvolumen erreicht

werden kann. Auch das bestehende Portfolio konnte weiter optimiert werden – so wurden Mietverträge mit zahlreichen Ankermietern verlängert und wertschaffende Investitionen in einzelne Objekte getätigt. Insbesondere bei den Objekten, die sich schon längere Zeit im Bestand der DKR befinden, macht sich die nachhaltige und langfristig orientierte Arbeit des Asset Managements der Gesellschaft bemerkbar. Die DKR erwartet in diesem Zusammenhang auch für die Zukunft, neben der Neuakquise von Immobilien auch im Bestandsportfolio weitere Potenziale zu heben und Werte schaffen zu können.

Kurzfristig erwartet die DKR umfangreiche Liquiditätszuflüsse aus den beurkundeten Objektveräußerungen. Insofern verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine sehr komfortable Liquiditätsausstattung, um bei Ankaufsoportunitäten jederzeit handlungsfähig zu sein.

## 4. Nachtragsbericht

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

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2022 der Nutzen- und Lastenübergang der Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau. Zum 1. Mai 2022 ging zudem das Objekt in Birkenfeld auf die DKR über. Zudem wurde der Erwerb von zwei Objekten in Lohra (Hessen) und Lüththeen (Mecklenburg-Vorpommern) notariell beurkundet. Somit steht aktuell der Nutzen- und Lastenwechsel von sechs Ankaufsobjekten aus, der in den kommenden Monaten erwartet wird.

Dem steht der Abgang des verkauften Objekts in Oer-Erkenschwick zum 1. Mai 2022 gegenüber.

### **Fremdkapitalaufnahmen nach dem Bilanzstichtag**

Im Februar und April 2022 hat die DKR mehrere Tranchen eines Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Davon wurde die zweite Tranche über EUR 15,5 Mio. Ende April 2022 valutiert.

## 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 2020/2021 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2021 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Die derzeit deutlich steigenden Kosten für Energie und schwer verfügbare Materialien können sich jedoch in höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten widerspiegeln, die nicht in voller Höhe an die Mieter weitergegeben werden können. Dem stehen jedoch Mieterhöhungen aufgrund von nunmehr greifenden Indexanpassungen gegenüber.



## 6. Ausblick und Prognose

### Kontinuierliches Wachstum trotz unsicherer makroökonomischer Gesamtlage

Das Geschäftsjahr 2021/2022 steht nach der Abmilderung der Beschränkungen durch die COVID-19-Pandemie nunmehr vor allem im Zeichen des Russland-Ukraine-Konflikts, der bislang zu deutlichen Preisschüben bei Energie und Verbrauchsmaterialien geführt hat. Zudem haben sich die Marktzinsen in Erwartung einer strengeren Zinspolitik der EZB, insbesondere am langen Ende, im Vergleich zum Vorjahr markant erhöht. Dies kann zu höheren Bewirtschaftungs- und perspektivisch höheren Zinskosten auf Seiten der DKR führen.

Dennoch konnte die DKR im H1 2021/2022 bereits 15 Objekte mit den gewünschten Zielrenditen erwerben und sieht sich weiterhin einer breit gefüllten Akquisitionspipeline gegenüber, woraus sich bis zum Geschäftsjahresende weitere Transaktionen ergeben werden. Neben weiteren Ankäufen liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2021/2022 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Optimierung der Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen, die auch zu geringeren durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führen sollen.

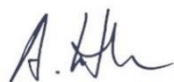
### Prognose bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung die Prognose und erwartet einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio. für das Geschäftsjahr 2021/2022.

Potsdam, 12. Mai 2022



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

## 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) seit dem Geschäftsjahr 2016/2017.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum zweiten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 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 2021/2022	H1 2020/2021
Periodenergebnis	18.377,3	16.243,9
– Bewertungsergebnis	0,0	0,0
– Veräußerungsergebnis	-6,5	0,0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>18.370,8</b>	<b>16.243,9</b>
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,52	0,46

### 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	31.03.2022	30.09.2021
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	1.027.475,1	1.014.167,9
+ Transaktionskosten	61.019,1	61.998,7
<b>Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften</b>	<b>1.088.494,2</b>	<b>1.076.166,7</b>
Annualisierte Mieterlöse	71.787,2	72.939,7
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-14.357,4	-14.587,9
<b>Annualisierte Nettomieterlöse</b>	<b>57.429,8</b>	<b>58.351,8</b>
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
<b>Annualisierte „Topped-up“-Nettomieterträge</b>	<b>57.429,8</b>	<b>58.351,8</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,4 %</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,4 %</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 2021/2022	H1 2020/2021 <sup>20</sup>
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	11.266,7	9.897,1
+ Personalaufwendungen	610,0	600,6
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.023,2	1.029,5
- Sonstige betriebliche Erträge	-1.417,6	-194,4
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>11.482,3</b>	<b>11.314,8</b>
- direkte Leerstandskosten	-1.282,6	-956,5
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>10.199,7</b>	<b>10.358,3</b>
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	35.915,3	32.685,8
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %</b>	<b>32,0 %</b>	<b>34,6 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %</b>	<b>28,4 %</b>	<b>31,7 %</b>

### EPRA-Leerstandquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandquote den wirtschaftlichen Leerstand, basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur um die Potenzialmiete der Leerstandsflächen erhöhten 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 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem seit 1. Januar 2022 leerstehenden Objekt in Trier-Kenn.

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	4.271,3	3.725,6
Annualisierte Mieterlöse	75.512,8	76.665,3
<b>EPRA-Leerstandquote</b>	<b>5,7 %</b>	<b>4,9 %</b>

<sup>20</sup> Vorjahr angepasst

## 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	31.03.2022	31.03.2021	Veränderung
Nettomiete/m <sup>2</sup> /Monat	6,34	6,25	1,4 %
Leerstandsrate (%)	9,6	10,2	-6,3 %
<b>WALT (Jahre)</b>	<b>5,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-9,0 %</b>

## EPRA Net Asset Value (NAV)

Der EPRA NAV ist gemäß den Vorgaben der EPRA in drei unterschiedlichen Ausprägungen offenzulegen:

- EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV): Im Wesentlichen Darstellung des Rekonstruktionswerts des Immobilienportfolios einschließlich Transaktionskosten;
- EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA): Immaterielle Vermögenswerte einschließlich eines potenziellen Goodwills werden aus der Betrachtung exkludiert;
- EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV): Eine Veräußerung des Immobilienportfolios wird 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.

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“ als maßgebliche Kennzahl an.

TEUR	31.03.2022			30.09.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV <sup>21</sup>
IFRS Eigenkapital	472.290,3	472.290,3	472.290,3	467.975,3	467.975,3	467.975,3
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.533,2	36.533,2	36.533,2	36.457,7	36.457,7	36.457,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	-451,4	0,0	0,0	847,0
Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer)	87.522,2	0,0	0,0	86.204,3	0,0	0,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>596.345,6</b>	<b>508.823,4</b>	<b>508.372,0</b>	<b>590.637,3</b>	<b>504.433,0</b>	<b>505.280,0</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	50.195,4	50.195,4	50.195,4	49.957,3	49.957,3	49.957,3
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>11,88</b>	<b>10,14</b>	<b>10,13</b>	<b>11,82</b>	<b>10,10</b>	<b>10,11</b>

<sup>21</sup> Vorjahr angepasst.

## 8. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	<b>18.377,3</b>	<b>16.243,9</b>
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	-6,5	0,0
<b>Headline Earnings (unverwässert)</b>	<b>18.370,8</b>	<b>16.243,9</b>
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	313,0	311,7
<b>Headline Earnings (verwässert)</b>	<b>18.683,8</b>	<b>16.555,6</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), <b>unverwässert</b>	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.039,5	14.801,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), <b>verwässert</b>	50.195,4	49.957,3
<b>Headline Earnings je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,52</b>	<b>0,46</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,37</b>	<b>0,33</b>

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum  
1. Oktober 2021 bis 31. März 2022  
des Geschäftsjahres 2021/2022**

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.03.2022**

TEUR	Anhang	31.03.2022	30.09.2021
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1.)	953.486,8	944.019,6
Sachanlagen		68,6	47,4
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	(2.4.)	30,5	237,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4.)	10.473,6	0,0
		<b>964.059,4</b>	<b>944.304,7</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3.)	5.109,7	4.324,5
Ertragsteuererstattungsansprüche		280,8	150,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4.)	88.545,5	73.722,9
Zahlungsmittel		6.011,7	652,7
		<b>99.947,6</b>	<b>78.850,7</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.5.)	76.185,7	70.148,3
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>1.140.192,8</b>	<b>1.093.303,8</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital (2.6.)			
Gezeichnetes Kapital		35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage		197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Bilanzgewinn		239.269,3	234.954,4
		<b>472.290,3</b>	<b>467.975,3</b>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.7.)	342.597,2	347.845,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.8.)	36.533,2	36.457,7
Verbindlichkeiten aus Untermehmensanleihen	(2.9.)	182.860,2	171.561,8
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.10.)	9.801,0	9.808,2
		<b>571.795,1</b>	<b>565.676,3</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.7.)	86.871,3	53.444,4
Sonstige Rückstellungen		2.210,6	2.733,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.578,9	906,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.10.)	4.056,8	2.178,4
		<b>95.717,6</b>	<b>59.262,4</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(2.5.)	389,9	389,8
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>1.140.192,8</b>	<b>1.093.303,8</b>

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

TEUR	An- hang	01.10.2021- 31.03.2022	01.01.2022- 31.03.2022	01.10.2020- 31.03.2021	01.01.2021- 31.03.2021
Mieterlöse		36.245,3	17.959,2	33.001,8	16.829,7
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		7.147,9	3.738,2	5.886,9	3.382,5
Vermietungsaufwendungen		-18.725,1	-9.987,2	-16.338,6	-8.436,0
<b>Vermietungsergebnis</b>	(3.1.)	<b>24.668,0</b>	<b>11.710,1</b>	<b>22.550,0</b>	<b>11.776,2</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		8,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-1,5	0,0	0,0	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2.)	1.417,6	1.348,2	194,4	150,4
<b>Rohergebnis</b>		<b>26.092,1</b>	<b>13.058,3</b>	<b>22.744,5</b>	<b>11.926,6</b>
Personalaufwand	(3.3.)	-610,0	-323,3	-600,6	-304,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-9,5	-4,9	-5,8	-2,8
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.4.)	-1.720,6	-1.438,7	-1.060,5	-368,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5.)	-1.299,4	-728,5	-2.253,4	-1.595,7
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-3.639,5</b>	<b>-2.495,4</b>	<b>-3.920,2</b>	<b>-2.272,1</b>
<b>EBIT</b>		<b>22.452,6</b>	<b>10.562,9</b>	<b>18.824,2</b>	<b>9.654,5</b>
Zinsertrag		2.675,3	1.401,3	3.276,9	1.436,0
Zinsaufwand		-6.750,7	-3.388,2	-5.857,2	-2.928,7
<b>Finanzergebnis</b>	(3.6.)	<b>-4.075,3</b>	<b>-1.986,9</b>	<b>-2.580,3</b>	<b>-1.492,7</b>
<b>EBT</b>		<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>	<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>
Ertragsteuern		0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>	<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,52	0,24	0,46	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,37	0,17	0,33	0,17



<b>Periodenergebnis</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>	<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust um- gegliedert wurden</b>				
Wertminderung erworbener Darlehen	801,3	663,8	25,0	13,7
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-801,3	-663,8	-25,0	-13,7
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>	<b>16.243,9</b>	<b>8.161,8</b>

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

TEUR	An- hang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2020</b>		<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>157.643,6</b>	<b>390.664,5</b>
Periodenergebnis					16.243,9	16.243,9
Dividendenausschüttung					-14.062,4	-14.062,4
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>(2.6.)</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>159.825,1</b>	<b>392.846,0</b>
<b>Stand 01.10.2021</b>		<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>234.954,4</b>	<b>467.975,3</b>
Periodenergebnis					18.377,3	18.377,3
Dividendenausschüttung					-14.062,4	-14.062,4
<b>Stand 31.03.2022</b>	<b>(2.6.)</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>239.269,3</b>	<b>472.290,3</b>

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2021- 31.03.2022	01.10.2020- 31.03.2021
Jahresergebnis		18.377,3	16.243,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6.)	4.075,3	2.580,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		9,5	5,8
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(3.4.)	1.720,6	1.060,5
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		-6,5	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		-522,5	-99,4
- Gezahlte Ertragsteuern		-130,1	-94,6
+/- 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.)	-3.950,8	-3.789,4
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.10.)	1.752,0	460,5
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>21.324,9</b>	<b>16.367,6</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		8,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1.)	-21.983,4	-72.154,4
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-30,7	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4.)	5.849,9	39.337,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4.)	-19.037,9	-3.300,0
+ Erhaltene Zinsen		495,4	653,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-34.698,8</b>	<b>-35.463,0</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	(2.9.)	10.000,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen		-175,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.7.)	74.605,0	49.905,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-118,8	-48,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.7.)	-46.491,2	-10.305,7
- Gezahlte Zinsen	(3.6.)	-5.024,8	-6.420,5
- Dividendenausschüttung	(2.6.)	-14.062,4	-14.062,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>18.732,8</b>	<b>19.068,4</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		5.359,0	-27,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		652,7	209,1
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>6.011,7</b>	<b>182,1</b>

# Anhang

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2022

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“, „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“) 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 zum 31. März 2022 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 2021/2022. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2021 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2021 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 2022 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2021 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 2021 bis 31. März 2022 erfolgte für eine Immobilie mit einem Volumen von TEUR 6.880,8 (H1 2020/2021: TEUR 51.639,6) der Nutzen- und Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Dem stand der insgesamt unwesentliche Verkauf und Abgang eines Teilgrundstücks gegenüber. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 6.427,7 (H1 2020/2021: TEUR 9.663,6) aktiviert worden sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
<b>Anfangsbestand zum 1.10.</b>	<b>944.019,7</b>	<b>809.928,6</b>
+ Immobilienankäufe	6.880,8	129.936,9
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	691,4
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinsen	0,0	4,3
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	-1,5	-3.300,0
- Umgliederung IFRS 5	-3.840,0	-70.148,3
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	6.427,7	18.565,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	580,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0,0	57.760,9
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>953.486,8</b>	<b>944.019,7</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 955.691,1 (30.09.2021: TEUR 946.430,0) 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 Erbbaurechtsverträge werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31. März 2022 TEUR 9.008,7 (30.09.2021: TEUR 9.008,7). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2022 TEUR 9.559,6 (30.09.2021: TEUR 9.949,3). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2022. 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 2021/2022	H1 2020/2021
Mieterlöse	36.245,3	33.001,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	7.147,9	5.886,9
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-18.725,1	-16.338,6
<b>Gesamt</b>	<b>24.668,0</b>	<b>22.550,0</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 2022 TEUR 5.109,7 (30.09.2021: TEUR 4.324,4). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 2.211,0 (30.09.2021: TEUR 1.594,4).

## 2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen auf Renditeimmobilien, bei denen der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt ist, in Höhe von TEUR 10.473,6 (30.09.2021: TEUR 0,0) sowie Langfristanlagen in erworbene Darlehensanteile via creditshef in Höhe von TEUR 30,5 (30.09.2021: TEUR 237,7).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	71.519,1	59.522,9
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via creditshef	8.688,6	8.147,4
Pfandguthaben	3.591,5	3.099,1
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	1.578,8	904,7
Aktive Rechnungsabgrenzung	996,9	562,3
Mieterkautionen	897,1	817,3
Umsatzsteuerforderungen	772,6	78,1
Hausverwalterkonten	332,8	84,9
Erwerberabrechnung	58,9	32,0
Übrige	109,3	474,2
<b>Gesamt</b>	<b>88.545,5</b>	<b>73.722,9</b>

Die Forderung aus den creditshef-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 creditshef-Darlehen in Höhe von TEUR 801,4 (H1 2020/2021: TEUR 25,0) erfolgswirksam erfasst, davon TEUR 307,8 Einzelwertberichtigung (H1 2020/2021: TEUR 0,0).

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

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
<b>Anfangsbestand zum 01.10.</b>	<b>8.385,1</b>	<b>18.010,9</b>
Erwerb neuer Darlehen	9.330,0	3.300,0
Tilgung	-5.849,9	-6.536,3
Verkauf	0,0	-4.317,3
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-801,4	-25,0
Auflösung Abgrenzung aus Stückzinsen	0,0	0,0
Zins- und Gebührenabgrenzung	-147,3	-209,8
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>10.916,5</b>	<b>10.222,5</b>
-davon langfristig	30,5	361,8
-davon kurzfristig	8.688,6	9.860,7
-davon zur Veräußerung gehalten	2.197,4	0,0

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.5. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 76.185,7 (30.09.2021: TEUR 70.148,3) betreffen elf Renditeimmobilien und Erbbaurechte sowie erworbene Darlehensforderungen (30.09.2021: neun Renditeimmobilien und Erbbaurechte). Die entsprechenden Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 358,3 und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 389,8 der betroffenen Erbbaurechte wurden in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

## 2.6. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 nicht und betrug zum 31. März 2022 TEUR 35.155,9 (30.09.2021: TEUR 35.155,9). Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine Änderungen und belief sich zum Stichtag auf TEUR 197.141,6 (30.09.2021: TEUR 197.141,6).

Während der Berichtsperiode erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 14.062,4 aus dem Bilanzgewinn.

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

## 2.7. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Langfristig	342.597,2	347.845,1
Kurzfristig	86.871,3	53.444,4
<b>Summe</b>	<b>429.468,5</b>	<b>401.289,5</b>
davon besichert	377.474,8	371.367,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht, die zum Aufbau des Immobilienportfolios und zur Refinanzierung bestehender Darlehen verwendet werden. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum mehrere Tranchen eines Schuldscheindarlehens aufgenommen.

## 2.8. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2022		30.09.2021	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	29.679,7	0,0	29.627,9	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	6.853,5	0,0	6.829,8	0,0
<b>Summe</b>		<b>36.533,2</b>	<b>0,0</b>	<b>36.457,7</b>	<b>0,0</b>

## 2.9. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2022		30.09.2021	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 40.000,0 (besichert), 1,8 % Coupon p.a.	31. Mai 2024	40.531,3	0,0	40.169,4	0,0
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p.a.	5. April 2024	71.583,0	0,0	70.753,3	0,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 2,75 % Coupon p.a.; 4,00 % p.a. ab 10.03.2022	10. März 2025	40.266,9	0,0	40.605,0	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,1 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.479,0	0,0	20.034,1	0,0
<b>Summe</b>		<b>182.860,2</b>	<b>0,0</b>	<b>171.561,8</b>	<b>0,0</b>

Die Unternehmensanleihe mit einem ursprünglichen Ausgabevolumen von TEUR 20.000,0 wurde am 22. November 2021 um weitere TEUR 10.000,0 auf insgesamt TEUR 30.000,0 aufgestockt. Es gelten dieselben Anleihebedingungen wie bislang.

## 2.10. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.801,0	9.808,2
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>9.801,0</b>	<b>9.808,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.097,1	409,2
Mietkautionen	1.027,2	947,9
Passive Rechnungsabgrenzung	633,6	1,0
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	371,5	447,7
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	98,6	98,6
Übrige	828,9	274,0
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.056,8</b>	<b>2.178,4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.857,9</b>	<b>11.986,6</b>

## 2.11. 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 zwei Kraftfahrzeuge, für welche Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten angesetzt werden.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34,5	42,3
Renditeliegenschaften	9.303,9	9.303,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	358,3	358,3
<b>Summe Nutzungsrechte</b>	<b>9.696,7</b>	<b>9.704,5</b>



Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.801,0	9.808,2
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	98,6	98,6
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	389,8	389,8
<b>Summe Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>10.289,3</b>	<b>10.296,6</b>

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 7,8 (H1 2020/2021: TEUR 4,4). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 330,5 (H1 2020/2021: TEUR 316,1).

### 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 2021/2022	H1 2020/2021
Umsatzerlöse aus Vermietung	36.245,3	33.001,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	7.147,9	5.886,9
<b>Summe Erlöse</b>	<b>43.393,2</b>	<b>38.888,6</b>
Instandhaltung	-3.830,0	-2.272,1
Umlagefähige Nebenkosten	-10.615,1	-10.136,9
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-4.222,5	-3.845,7
Erlösschmälerungen	-57,6	-83,8
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-18.725,1</b>	<b>-16.338,6</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>24.668,0</b>	<b>22.550,0</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 2021/2022 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 6.427,7 (H1 2020/2021: TEUR 9.663,7) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 2.964,7 (H1 2020/2021: TEUR 2.603,4).

#### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.417,6 (H1 2020/2021: TEUR 194,4) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung.

#### 3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft beträgt im H1 2021/2022 rund TEUR 610,0 (H1 2020/2021: TEUR 600,6). Beschäftigt wurden dabei durchschnittlich 22 Mitarbeiter (H1 2020/2021: 22), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2020/2021: zwei), 12,5 angestellte Mitarbeiter (H1 2020/2021: 13,5) sowie 7,5 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2020/2021: 6,5). 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. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 wie folgt zusammen:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Wertminderungen auf Mietforderungen	616,6	576,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	260,0	332,1
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	3,9	4,8
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	801,3	147,2
Wertminderungen auf Zinsforderungen aus erworbenen Darlehen	38,9	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.720,6</b>	<b>1.060,5</b>

Weitere Erläuterungen zu den Wertminderungen auf erworbene Darlehen finden sich in Kapitel 2.4.

### 3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	399,5	762,1
Gebühren	260,2	534,2
Geschäftsbesorgungsgebühren	214,1	259,6
Werbekosten	106,6	83,1
Grundschuldkosten	70,3	118,8
Schadensersatz	0,0	354,4
Übrige	248,7	141,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.299,4</b>	<b>2.253,4</b>
davon Einmalaufwendungen	276,2	1.223,8
<b>Bereinigt</b>	<b>1.023,2</b>	<b>1.029,5</b>

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode eine Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 6,3.

### 3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.288,3	2.807,8
Zinserträge aus creditshelf-Darlehen	384,7	460,5
Übrige Zinserträge	2,3	8,6
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>2.675,3</b>	<b>3.276,9</b>
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-3.702,8	-3.269,2
Zinsen für Unternehmensanleihen	-2.396,8	-1.945,5
Erbbauzinsen	-330,3	-316,1
Zinsen für Wandelanleihen	-313,0	-311,7
Übrige Zinsaufwendungen	-7,8	-14,7
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-6.750,7</b>	<b>-5.857,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-4.075,3</b>	<b>-2.580,3</b>

### 3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	18.377,3	16.243,9
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	313,0	311,7
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	18.690,3	16.555,6
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	15.039.447	14.801.326
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	50.195.385	49.957.264
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,52</b>	<b>0,46</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,37</b>	<b>0,33</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 2021/2022 Umsatzerlöse von TEUR 1.071,7 (H1 2020/2021: TEUR 933,5).

### 4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Asset- und Propertymanagementverträge	9.824,2	11.229,3
Verträge über Verwaltungsumlage	305,2	508,7
Fahrzeugleasing	32,6	40,1
<b>Gesamt</b>	<b>10.162,0</b>	<b>11.778,1</b>
davon bis zu 1 Jahr	4.959,6	4.980,0
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	5.202,4	6.798,1
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2022 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für zwölf Objekte. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung beträgt rund TEUR 38.285, wovon bereits TEUR 10.474 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 Verträgen sowie Dienstleistungen für das Property- und das Assetmanagement des Immobilienbestands.

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 214,1 (H1 2020/2021: TEUR 259,6) 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. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Im ersten Halbjahr 2021/2022 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (H1 2020/2021: TEUR 0,0).

Mit Datum vom 30. April 2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen kann. Mit letztem Nachtrag vom 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2025. Der Zinssatz beträgt 8,0 % p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Im ersten Halbjahr 2021/2022 wurden Zinserträge von TEUR 2.288,3 (H1 2020/2021: TEUR 2.807,8) erzielt. Zum Stichtag 31. März 2022 bestand eine Forderung von TEUR 71.519,1 (30.09.2021: TEUR 59.522,9).

Darüber hinaus hat die Obotritia Capital KGaA gegenüber der DKR eine Garantie für zwei ausfallgefährdete Darlehen in Höhe der bestehenden Buchwerte übernommen. Die Darlehen werden zum Stichtag mit TEUR 264,2 (30.09.2021: TEUR 271,5) bilanziert.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock (vormals GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Verschmelzung am 23. Juli 2021). 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 966,0 (H1 2020/2021: TEUR 878,3) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. 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 1.998,7 (H1 2020/2021: TEUR 1.725,1).

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung einer Dachfläche für den Betrieb einer Photovoltaikanlage abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrags endet am 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,5.

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in KMU-Darlehen angelegt, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, von der DKR erworben wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der Obotritia Capital KGaA an der creditshelf AG sind diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen einzustufen. Die Deutsche Konsum verkaufte im ersten Halbjahr 2021/2022 keine Darlehen an die creditshelf solutions GmbH zurück (H1 2020/2021: Darlehen mit einem ausstehenden Nominalbetrag in Höhe von TEUR 4.357,2). Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der DKR im H1 2021/2022 TEUR 55,5 erhalten (H1 2020/2021: TEUR 88,7).

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum über die Plattform der creditshelf AG Darlehen erworben, die von der Edeloptics GmbH („Edeloptics“) valutiert wurden. Die Obotritia Capital übt beherrschenden Einfluss auf die Edeloptics aus, sodass diese als verbundenes Unternehmen zu klassifizieren ist. Die Zinssätze der zum Stichtag 31. März 2022 bestehenden Darlehen betragen zwischen 8,0 % und 10,0 %. Zum Stichtag besteht daraus eine Forderung in Höhe von TEUR 4.262,2 inkl. Zinsen (30.09.2021: TEUR 4.147,9). Im ersten Halbjahr 2021/2022 wurden aus Edeloptics-Darlehen Zinserträge in Höhe von TEUR 126,8 (H1 2020/2021: TEUR 190,3) und neue Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 240,8 (H1 2020/2021: TEUR 73,0) erfasst, denen Auflösungen bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 71,3 (H1 2020/2021: TEUR 72,0) gegenüberstanden.

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

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
<b>Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	71.519,1	59.522,9
Gegenüber Edeloptics GmbH	4.262,2	4.147,9
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber creditshelp solutions GmbH	31,9	49,5

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 7.470,0 (30.09.2021: TEUR 5.970,0) für Kredite übernommen.

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

#### 4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<p><b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.</p> <p>Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.</p>	<p>Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted</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>Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.</p>	<p>Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,</p> <p>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 Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted</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,</p> <p>MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li> <li>• Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied) (bis 31. März 2022)</li> <li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats seit 17. Dezember 2021)</li> </ul>
<p><b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit März 2020.</p> <p>Mitglied des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.</p>	<p>Rechtsanwältin (Solicitor, England &amp; Wales),</p> <p>Allen &amp; Overy LLP, London</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsmitglied und seit 1. Januar 2022 Mitglied des Prüfungsausschusses) (beide bis 31. März 2022), delisted</li> </ul>
<p><b>Johannes C.G. (Hank) Boot</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO,</p> <p>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>Vorsitzender,</p> <p>Montpelier Foundation Limited, London</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung am 10. März 2022 wurden die bisherigen sechs Mitglieder Herr Hans-Ulrich Sutter, Herr Achim Betz, Herr Kristian Schmidt-Garve, Frau Cathy Bell-Walker, Herr Johannes C. G. (Hank) Boot und Herr Nicholas Cournoyer in ihrem Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die am 11. März 2022 stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter als Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Achim Betz als erster stellvertretender Vorsitzender und Herr Kristian Schmidt-Garve als zweiter stellvertretender Vorsitzender bestätigt.

Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Ablauf der Hauptversammlung 2024.

#### 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>• NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert</li> <li>• Obotritia Hotel SE, Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats)</li> <li>• OboTech Acquisition SE, Bitbourg, Luxemburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats und CEO), 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> Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
<b>Christian Hellmuth</b> Vorstandsmitglied	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 2020/2021 der DKR verwiesen.

#### 4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 31. März 2022 zu berücksichtigen waren:

##### **Weitere Objektzugänge und Akquisitionen**

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2022 der Nutzen- und Lastenübergang der Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau. Zum 1. Mai 2022 ging das Objekt in Birkenfeld auf die DKR über. Zudem wurde der Erwerb von zwei Objekten in Lohra (Hessen) und Lübtheen (Mecklenburg-Vorpommern) notariell beurkundet.

##### **Weitere Fremdkapitalaufnahmen**

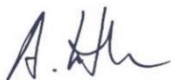
Im Februar und April 2022 hat die DKR mehrere Tranchen eines Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Davon wurde die zweite Tranche über EUR 15,5 Mio. Ende April 2022 valuiert.

Potsdam, 12. Mai 2022



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth

Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth

Vorstand (CFO)



## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

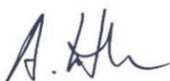
"Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 2022

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

## Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung von Nahversorgungsimmobilen mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Die DKR 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) sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (JSE Limited) (Südafrika) gehandelt.

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts auf pro-forma-Basis über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 1.040.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 71,1 Mio., verteilt auf 178 Immobilien. Der Bilanzwert des Pro-forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,0 Mrd.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>10. Mai 2022</b>
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 10. Mai 2022)	EUR 12,25
Marktkapitalisierung	EUR 430 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 15,60/11,70

## Finanzkalender

12. Mai 2022	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2021/2022
1. Juni 2022	Quirin Champions Conference 2022, virtuell
2. Juni 2022	ODDO BHF Next Cap Forum 2022, virtuell
29. Juni 2022	34. Prior Kapitalmarktkonferenz, Frankfurt am Main/Egelsbach
11. August 2022	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022
8. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference 2022, Frankfurt am Main
19. September 2022	Berenberg and Goldman Sachs Eleventh German Corporate Conference, München
20. September 2022	Baader Investment Conference, München
18. Oktober 2022	22. European Large & MidCap Event, Paris
28.-30. Oktober 2022	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
20. Dezember 2022	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

## 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)

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland

Handelsregisternummer: HRB 13072

FSE WKN/Share Code: A14KRD

JSE Share Code: DKR

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

## JSE Sponsor

PSG Capital

## 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.



