

1. Oktober 2022 – 31. März 2023

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2022/2023

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## **Inhaltsverzeichnis**

Brief an unsere Aktionäre .....	3
Unternehmenskennzahlen.....	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 .....	7
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG .....	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf .....	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	12
4. Nachtragsbericht .....	16
5. Risikolage.....	16
6. Ausblick und Prognose.....	17
7. Kennzahlen nach EPRA.....	18
8. Headline Earnings per share (HEPS) .....	21
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023 des Geschäftsjahres 2022/2023...	22
Anhang .....	28
Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	41
Über die Deutsche Konsum REIT-AG .....	42
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG .....	42
Finanzkalender .....	42
Herausgeber.....	43
Kontakt .....	43
Haftungsausschluss .....	43

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 stand im Zeichen einer herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtlage mit hoher Inflation, stark gestiegenen Zinsen sowie volatilen Finanzmärkten, Anzeichen einer drohenden Bankenkrise in den USA und in der Schweiz und schließlich den Verwerfungen im Hinblick auf das Kriegsgeschehen in der Ukraine und den daraus erwachsenden Lieferkettenproblemen, Rohstoffengpässen und hohen Energiepreisen.

Davon weitgehend unberührt verlief das operative Geschäft der DKR mit ihren nichtzyklischen Nahversorgungsmietern und inflationsgeschützten Mieteinnahmen robust weiter. Dennoch sind die Auswirkungen der Zinswende direkt in gestiegenen Zinsaufwendungen spürbar, die beim variabel verzinslichen Teil der Schulden sowie bei neu aufgenommenen Darlehen anfallen. Weiterhin fanden aufgrund der Zinsanstiege kaum Transaktionen am Immobilienmarkt statt, da das neue Zinsumfeld noch nicht ausreichend in die Kaufpreiserwartungen eingepreist worden ist. Dadurch hat die DKR die in der Geschäftsjahresplanung beabsichtigten Ankäufe bislang nicht getätigt, wodurch sich im aktuellen Geschäftsjahr ein geringeres Umsatzwachstum ergibt als bislang erwartet. Deshalb hat die DKR am 4. Mai 2023 das FFO-Ziel vorausschauend um etwa 10 % auf 36 bis 39 Mio. EUR für das laufende Geschäftsjahr 2022/2023 reduziert.

Nichtsdestotrotz blickt die DKR auf ein solides und stabiles erstes Geschäftshalbjahr 2022/2023 zurück:

Während die Mieteinnahmen im Periodenvergleich von EUR 36,2 Mio. auf EUR 38,7 Mio. und damit um rund 7 % stiegen, sind die Funds from operations („FFO“) um rund 6 % auf EUR 19,9 Mio. zurückgegangen, was vor allem auf den um rund 1,9 Mio. EUR gestiegenen Nettozinsaufwand zurückzuführen ist. Die Steigerung der Mieterlöse ergibt sich noch aus dem aus Ankäufen des Vorjahres resultierenden größeren Immobilienportfolio sowie aus Mieterhöhungen: Im ersten Geschäftshalbjahr wurden weiter deutliche Mietsteigerungen – insbesondere aufgrund von Wertsicherungsklauseln – in Höhe von annualisiert 3,4 % (like-for-like) vorgenommen. Dies wird auch für die folgenden Geschäftsquartale erwartet. Auch die Bilanz ist nach wie vor solide: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) am Stichtag bei 51,6 % liegt, ist der EPRA NTA auf EUR 11,27 je Aktie angestiegen (31. März 2022: EUR 10,14).

Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio aktuell 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 78 Mio. sowie einem Bilanzwert von etwa EUR 1.110 Mio. Auf der Fremdkapitalseite hat die DKR im zweiten Geschäftsquartal ein auslaufendes besichertes Darlehen in Höhe von rund 35 Mio. EUR zurückgeführt und erfolgreich refinanziert. Auch im zweiten Geschäftshalbjahr wird die DKR an weiteren Refinanzierungen sowohl für das aktuelle als auch das kommende Geschäftsjahr arbeiten und ist sehr zuversichtlich, dass dies gelingt.

Hinsichtlich der aktuellen Rechtstreitigkeit mit den Finanzbehörden zum REIT-Status sind wir mittlerweile in finanzgerichtlicher Instanz und sind auch hier zuversichtlich, noch in diesem Geschäftsjahr mehr Klarheit zu erlangen. Von diesem Ausgang unabhängig ist jedoch aus unserer Sicht entscheidend, dass das Geschäftsmodell der DKR intakt ist und die Assetklasse der Nahversorgungsimmobilien weiterhin funktioniert, was sie nun schon mehrfach gezeigt hat.

Wir freuen uns auf ein persönliches Treffen mit Ihnen auf der noch ausstehenden Hauptversammlung, zu der wir in absehbarer Zeit einladen werden.

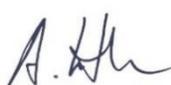
Herzliche Grüße,

Ihr



**Rolf Elgeti**

Vorstandsvorsitzender (CEO)



**Alexander Kroth**

Vorstand (CIO)



**Christian Hellmuth**

Vorstand (CFO)



## Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kennzahlen

	1. Oktober 2022 - 31. März 2023	1. Oktober 2021 - 31. März 2022	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung (TEUR)</b>				
Mieterlöse	38.710	36.245	2.465	6,8
Ergebnis aus der Vermietung	26.458	24.668	1.790	7,3
EBIT	20.742	22.453	-1.710	-7,6
Finanzergebnis	-5.948	-4.075	-1.872	45,9
Periodenergebnis	14.794	18.377	-3.583	-19,5
FFO	19.899	21.130	-1.231	-5,8
FFO je Aktie (in EUR)	0,57	0,60	-0,04	-5,8
aFFO	8.577	14.702	-6.125	-41,7
aFFO je Aktie (in EUR)	0,24	0,42	-0,17	-41,7
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,42	0,52	-0,10	-19,5
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,30	0,37	-0,07	-19,2
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,4	4,5	-0,1	-2,3

31. März 2023 30. September 2022 Veränderung %

### Bilanzkennzahlen (TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.097.614	1.030.959	66.655	6,5
Bilanzsumme	1.207.700	1.181.814	25.886	2,2
Eigenkapital	529.094	514.300	14.794	2,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	642.567	636.667	5.900	0,9

### Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,6	49,7	1,8	3,7
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,29	1,63	0,65	39,9
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	2,64	1,98	0,66	33,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,3	3,2	0,1	3,7
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,5	5,2	-1,7	-32,8
Nettoverschuldung/operatives EBITDA	15,1	13,3	1,9	14,0

### Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	529.094	514.300	14.794	2,9
NAV je Aktie (in EUR)	15,05	14,63	0,42	2,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	11,27	10,98	0,30	2,7
REIT-Eigenkapitalquote	47,7	48,9	-1,3	-2,6

## 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)	242.575.972	298.825.473	-56.249.501	-18,8
Aktienkurs (in EUR)	6,90	8,50	-1,60	-18,8
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,48 <sup>1</sup>	0,40	0,08	20,0

## Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	184	175	9	5,1
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.084.548	1.048.312	36.236	3,5
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	78.000	73.249	4.751	6,5
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	11,9	11,7	0,2	1,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,3	5,2	0,1	2,8

---

<sup>1</sup> Vorschlag.

# Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023

## 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 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von rund EUR 78 Mio. (Stand: 10. Mai 2023).

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

Die Erholung der Weltwirtschaft von den Auswirkungen der Coronapandemie ist, so der im März 2023 veröffentlichte Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW), im Jahr 2022 unter dem Eindruck hoher Energiepreise und großer Unsicherheit zunächst beendet worden. Bremsend habe hier zunehmend auch die Geldpolitik gewirkt.<sup>2</sup>

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) hat sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft zum Jahresende deutlich abgeschwächt und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 4. Quartal 2022 gegenüber dem 3. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % gesunken. Belastend seien auch hier die weiterhin starken Preissteigerungen sowie die anhaltende Energiekrise gewesen. Für das gesamte Jahr 2022 ermittelt Destatis ein Wachstum von 1,8 % zum Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %).<sup>3</sup>

Laut IfW mühe sich die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn 2023 aus der Energiekrise. Positiv sei, dass sich die konjunkturellen Aussichten in den vergangenen Monaten etwas aufgehellt haben. Die gesamtwirtschaftliche Produktion werde laut IfW jedoch nur verhalten zulegen. Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine hätten die Erholung von der Pandemie gestoppt und der Preisauftrieb werde wohl noch für einige Zeit hartnäckig hoch bleiben. Die hohe Inflation schmälere die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte und führe weiterhin zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben.<sup>4</sup>

Im April 2023 hoben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)<sup>5</sup> ihre Prognose für den Anstieg der Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr auf 0,3 % an. Grund sei, dass der konjunkturelle Rückschlag im Winterhalbjahr 2022/2023 glimpflicher ausgefallen sein dürfte als zunächst angenommen. Für 2024 erwarten die Institute eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 99 (2023/Q1) vom 15. März 2023: Weltwirtschaft im Frühjahr 2023, Seite 3.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 070 vom 24. Februar 2023.

<sup>4</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 101 (2023/Q1) vom 14. März 2023: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2023, Seite 3.

<sup>5</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), 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 5. April 2023.

Da die Inflation im Zuge der sich stetig erhöhenden Energie- und Lebensmittelpreise stark angestiegen war, erhöhte die EZB seit Sommer 2022 den Hauptfinanzierungszinssatz mehrmals. Seit dem 4. Mai 2023 liegt der Leitzins nun bei 3,75 %.<sup>7</sup>

Dies führt bei Immobilienunternehmen, die sich naturgemäß zu einem erheblichen Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, zu potenziell stark steigenden Zinskosten bei der Finanzierung neuer Ankäufe und der Refinanzierung des Immobilienbestandes. Möglicherweise können die Zinskosten nicht mehr vollständig durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

Die Deutsche Konsum REIT-AG sieht sich davon jedoch nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft den Anstieg des Zinsniveaus durch korrespondierende Erhöhungen der Bestandsmieten (85 % der Mieterlöse der DKR sind inflationsindexiert) teilweise kompensieren kann. Im Bestandsportfolio können sich die gestiegenen Zinsen negativ auf die Immobilienbewertung auswirken. Umgekehrt führt der Trend steigender Zinsen zu rückläufigen Marktpreisen, sodass die DKR wieder zu günstigen Konditionen neue Objekte erwerben kann.

### **Immobilieninvestments deutlich eingebrochen – Nahversorgungsimmobilien im Fokus von Investoren**

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ist 2022 deutlich eingebrochen. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbe- und Wohnimmobilien lag laut EY bei nur noch EUR 67 Mrd. (2021: EUR 113,8 Mrd.).<sup>8</sup> Auch Jones Lang LaSalle („JLL“) ging nur noch von einem Gesamttransaktionsvolumen von EUR 66,0 Mrd. aus. Auf Einzelhandelsimmobilien sei hierbei ein Anteil von 14 % entfallen.<sup>9</sup>

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe laut JLL 2022 das Vorjahr um 9 % überboten, jedoch sei der Markt ebenso 9 % Prozent unter dem Mittelwert der vergangenen fünf und 11 % unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre geblieben.<sup>10</sup> Das Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland habe hierbei bei EUR 9,43 Mrd. gelegen. Dabei hätten die Fachmarktzentren einen Anteil von 31 %, die Shopping Center von 29 %, die Geschäftshäuser von 13 %, die Fachmärkte von 11 %, die Warenhäuser von 9 % und die Supermärkte von 7 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht.<sup>11</sup>

In das Jahr 2023 sei der deutsche Investmentmarkt laut JLL äußerst schwach gestartet. Ursächlich seien hierfür die seit Jahresmitte 2022 dominierenden Themen rund um Inflation und Zinserhöhungen gewesen. Am Ende des ersten Quartals 2023 habe das Transaktionsvolumen bei EUR 7,8 Mrd. gelegen.<sup>12</sup>

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe sich hingegen zum Jahresauftakt 2023 gut geschlagen. Während einige Assetklassen deutliche Verluste im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen mussten, fiel laut JLL angesichts eines Transaktionsvolumens von EUR 1,7 Mrd. das Minus mit 9 % vergleichsweise moderat aus. Auch der langfristige Vergleich mit einem Minus von 24 % im Vergleich zum Zehnjahresschnitt falle glimpflich aus. Allerdings zeige sich – ähnlich wie in den anderen Assetklassen – ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Transaktionen von 65 auf 42 Deals. Insgesamt seien im Auftaktquartal rund EUR 1,69 Mrd. in einzelhandelsgenutzte Immobilien geflossen. Hierzu gehörten Warenhäuser (49 %, inkl. Großabschlüssen), Shopping Center (20 %), Supermärkte (10 %), Geschäftshäuser (9 %), Fachmarktzentren (8 %) und Fachmärkte (4 %).<sup>13</sup>

Aktuell deute laut BNP Paribas Real Estate wenig auf kurzfristige Entspannung auf den Investmentmärkten hin, da die Themen zu komplex und zu weitreichend seien. Es sei allerdings wahrscheinlich, dass auf viele

<sup>7</sup> <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 4. Mai 2023.

<sup>8</sup> Pressemitteilung EY vom 12. Januar 2023.

<sup>9</sup> Pressemitteilung JLL vom 4. April 2023.

<sup>10</sup> Pressemitteilung JLL vom 13. Januar 2023.

<sup>11</sup> Pressemitteilung JLL vom 14. April 2023.

<sup>12</sup> Pressemitteilung JLL vom 4. April 2023.

<sup>13</sup> Pressemitteilung JLL vom 14. April 2023.

der drängendsten Investorenfragen, insbesondere zum weiteren Zinskorridor der EZB, zur Jahreshälfte erste und auch verlässliche Antworten vorliegen, so dass der aktuell weiter andauernde Preisfindungsprozess, der vorerst mit weiteren moderaten Renditeanstiegen gekoppelt sein wird, dann dem Ende zusteuern dürfte. In Konsequenz erwartet BNP Paribas Real Estate eine Belebung des Investitionsgeschehens in der Breite, wobei das Ergebnis zum Jahresende deutlich unterdurchschnittlich ausfallen dürfte.<sup>14</sup>

## 2.2. Aktie

### DKR-Aktie kann sich negativem Trend im Immobiliensektor nicht entziehen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 verzeichnete die DKR-Aktie analog zum breiten Immobiliensektor weitere Kursverluste. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2022 (EUR 8,50)<sup>15</sup> konnte sich die Aktie der DKR den Kursverlusten im Immobiliensektor nicht entziehen und schloss am letzten Handelstag des Halbjahres, dem 31. März 2023, mit einem Schlusskurs von EUR 6,90<sup>16</sup> nahe dem zwischenzeitlichen Mehrjahrestief von EUR 6,46<sup>17</sup>.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2022 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 1,60 bzw. um 18,8 %. Der Schlusskurs des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2021/2022 betrug EUR 12,70, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 5,80 bzw. 45,7 % bedeutet. Seit dem Börsengang am 15. Dezember 2015 verzeichnete die Aktie einen Kursanstieg von EUR 3,40 bzw. 97,1 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag zum Abschlusstichtag bei ca. EUR 243 Mio.

Äußerst erfreulich war hingegen die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra: Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 179,8 % auf 22.743 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie ganz erheblich verbessert.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

<sup>14</sup> BNP Paribas, At a Glance Q1 2023: Investmentmarkt Deutschland.

<sup>15</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>16</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>17</sup> Variabler Kurs Xetra vom 27. und 29. März 2023.

## Analystencoverage

Die Analysten sehen für die DKR-Aktie deutliches Kurspotenzial:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	8,00	Kaufen	Kai Klose	9. Mai 2023
Warburg Research	8,60	Kaufen	Andreas Pläsier	5. Mai 2023
ODDO BHF	10,00	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2023

### 2.3. Geschäftsverlauf

#### Nutzen- und Lastenwechsel von elf Ankaufsobjekten erfolgt / Gezielte Portfoliobereinigung durch Veräußerung einzelner Objekte

Bis zum Ablauf des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2022/2023 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt elf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Ensdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen) sowie Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt und Osterfeld (jeweils Sachsen-Anhalt). Außerdem wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 11,3 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen sind die zu attraktiven Konditionen veräußerten Objekte in Scheyern und Chemnitz im Berichtshalbjahr planmäßig abgegangen.

Damit umfasst das am 31. März 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1.109,5 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.085.000 m<sup>2</sup>.

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR eine weitere Einzelhandelsimmobilie in Suhl (Thüringen) für rund EUR 0,5 Mio. und mit einer Jahresmiete von TEUR 54 erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel dieses Objekts ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Dem steht der im Februar 2023 notariell beurkundete Verkauf eines Supermarkts in Salzweg (Bayern) gegenüber. Das Objekt ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 78,0 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 1.109,0 Mio.

#### Fremdkapitalaufnahmen und Refinanzierungen von Bestandsobjekten

Zur Ankaufsfinanzierung des Fachmarktzentrums in Cottbus hat die DKR im Oktober 2022 ein besichertes Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 24,0 Mio. aufgenommen. Zudem wurde eine noch ausstehende Tranche in Höhe von EUR 1,9 Mio. eines Darlehens, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgenommen wurde, ausbezahlt. Im Dezember 2022 hat die Gesellschaft außerdem ein zum Monatsende auslaufendes Darlehen um zunächst sechs Monate prolongiert.

Ende Januar 2023 erfolgte die Auszahlung eines weiteren, besicherten Darlehens im Volumen von EUR 3,6 Mio. Das Darlehen wird variabel verzinst, zunächst zu einem Zinssatz von 3,10 % p.a. Im Februar und im März 2023 wurde je ein weiteres besichertes Darlehen im Volumen von EUR 7,0 Mio. bzw. EUR 14,5 Mio. aufgenommen.

Im Januar 2023 hat die DKR einen Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Volumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien. Weiterhin wurde ein zuletzt mit EUR 35,2 Mio. valutierendes Darlehen im März 2023 aus bestehenden liquiden Mitteln und Zuflüssen aus den zuvor genannten Darlehensaufnahmen vollständig getilgt.

Die DKR befindet sich derzeit im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionsobjekte. Darüber hinaus steht insbesondere die Refinanzierung auslaufender Bestandsdarlehen im Fokus. Die Fremdkapitalaufnahmen erfolgen dabei unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50 %.

### **Disput mit der Finanzverwaltung Potsdam über den REIT-Status**

Die Gesellschaft befindet sich seit Ende letzten Jahres in einer Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam, welches im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Steuerjahre 2015 bis 2019 zu der Auffassung gekommen ist, dass die Steuerbefreiung nicht zu gewähren sei, da die erforderliche Streubesitzquote von 25 % beim Erstlisting der DKR am 15. Dezember 2015 nicht vorgelegen haben soll. Die DKR widerspricht dieser Auffassung der Finanzverwaltung und hat dazu eine namhafte Anwaltskanzlei mandatiert, die in einem Gutachten davon ausgeht, dass der REIT-Status der DKR mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erhalten werden kann. Dementsprechend wurden Einsprüche gegen sämtliche erhaltenen Steuerbescheide der Finanzverwaltung eingelegt und Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt, der erwartungsgemäß durch die Finanzverwaltung abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Aussetzung der Vollziehung vor dem zuständigen Finanzgericht Potsdam eingereicht, welches in absehbarer Zeit darüber zu entscheiden hat.

Zum Berichtsstichtag hat die DKR insofern Steuerrückstellungen über EUR 14,2 Mio. EUR gebildet und in gleicher Höhe eine Forderung gegenüber dem Finanzamt bilanziert.

### **Rating bestätigt**

Das bestehende Scope Rating wurde am 27. März 2023 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade). Trotz des herausfordernden Wirtschafts- und Finanzierungsumfelds wird damit die hohe Bonität der DKR untermauert.

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

#### Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. März 2023 wie folgt dar:

Aktiva	31.03.2023	30.09.2022	Passiva	31.03.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	1.098.368	1.035.933	Eigenkapital	529.094	514.300
Kurzfristige Vermögenswerte	97.432	126.131	Langfristige Verbindlichkeiten	577.910	557.427
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	99.696	107.795
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	11.900	19.750	Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	1.000	2.293
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.207.700</b>	<b>1.181.814</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>1.207.700</b>	<b>1.181.814</b>

Durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und das im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 erzielte Periodenergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 25.886 auf TEUR 1.207.700 (30.09.2022: TEUR 1.181.814). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2023 mit TEUR 1.097.614 bilanziert werden (30.09.2022: TEUR 1.030.959). Zudem werden Veräußerungsobjekte als Zur Veräußerung gehaltene Immobilien im Wert von TEUR 11.900 (30.09.2022: TEUR 19.750) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 14.794 auf TEUR 529.094 (30.09.2022: TEUR 514.300).

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. März 2023 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2023		30.09.2022	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	529.094	529.094	514.300	514.300
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.686	-	36.609
<b>Kennzahlen, TEUR</b>	<b>529.094</b>	<b>565.780</b>	<b>514.300</b>	<b>550.909</b>
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.039.447	-	15.039.447
<b>Kennzahlen je Aktie, EUR</b>	<b>15,05</b>	<b>11,27</b>	<b>14,63</b>	<b>10,98</b>

Die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 14.616 sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 14.168.

Das Gesellschafterdarlehen an die Obotritia Capital KGaA wurde im Berichtszeitraum insgesamt um TEUR 37.386 auf TEUR 61.443 abgebaut (30.09.2022: TEUR 98.829).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Aufnahme weiterer Kredite zur Ankaufsfinanzierung um TEUR 9.179 auf TEUR 427.223 erhöht (30.09.2022: TEUR 418.044). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 50.995, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden zum Erwerb neuer Einzelhandelsobjekte sowie zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingesetzt.

Im Januar 2023 hat die DKR einen Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Nominalvolumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2023 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	427.223	418.044
Wandelschuldverschreibungen	36.686	36.609
Unternehmensanleihen	178.658	182.013
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>642.567</b>	<b>636.667</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-5.449	-4.827
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.545	-2.072
abzüglich Ausleihungen	-61.443	-98.829
abzüglich verzinslicher Anlagen	-1.549	-5.764
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>572.581</b>	<b>525.174</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.097.614	1.030.959
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	11.900	19.750
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	536	4.921
<b>Summe Renditeigenschaften</b>	<b>1.110.050</b>	<b>1.055.630</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>51,6 %</b>	<b>49,7 %</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	17.175	21.325
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.336	-34.699
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.216	18.733
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>622</b>	<b>5.359</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827	653
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.449</b>	<b>6.012</b>

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit liegt aufgrund negativer Working-Capital-Effekte niedriger als in der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 63.415, denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeeigenschaften in Höhe von TEUR 8.641 entgegenstehen. Weiterhin sind hier Netto-Rückflüsse aus Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 42.105 abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 50.995. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 51.773 gegenüber.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Mieterlöse	38.710	36.245
Vermietungsergebnis	26.458	24.668
Veräußerungsergebnis	-209	6
Sonstige betriebliche Erträge	249	1.418
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-5.756	-3.639
<b>EBIT</b>	<b>20.742</b>	<b>22.453</b>
Finanzergebnis	-5.948	-4.075
<b>EBT</b>	<b>14.795</b>	<b>18.377</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>14.795</b>	<b>18.377</b>

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund des ankaufsbedingt vergrößerten Immobilienportfolios und durch inflationsbedingte Indexanpassungen der Mietverträge auf rund TEUR 38.710 (H1 2021/2022: TEUR 36.245). Im Einklang damit stieg das Vermietungsergebnis um TEUR 1.790 auf TEUR 26.458 (H1 2021/2022: TEUR 24.668) an. Damit sind proportional zum Wachstum der Mieten auch die Kosten der Objektbewirtschaftung angestiegen.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 938 (H1 2021/2022: TEUR 276). Ursächlich dafür waren insbesondere gestiegene Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 80, die sich im Wesentlichen aufgrund eines etwas größeren Mitarbeiterstamms sowie leicht höheren Strukturkosten ergeben.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich demzufolge wie folgt:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Personalaufwendungen	-649	-610
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.003	-1.299
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	938	276
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-1.713</b>	<b>-1.633</b>
Mieterlöse	38.710	36.245
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4,5 %</b>

Die Wertminderungen sind aufgrund eines gestiegenen Forderungsbestands sowie aktueller Risikoeinschätzungen um TEUR 1.374 auf TEUR 3.095 gestiegen (H1 2021/2022: TEUR 1.721).

Zusammenfassend ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 1.711 auf TEUR 20.742 (H1 2021/2022: TEUR 22.453).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes und des gestiegenen Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 8.799 (H1 2021/2022: TEUR 6.751) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 406 (H1 2021/2022: TEUR 330) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 2.852 (H1 2021/2022: TEUR 2.675) erwirtschaftet, die sich aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch die kurzfristig kündbare Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.873 auf TEUR -5.948 (H1 2021/2022: TEUR -4.075), was unmittelbar zu einer entsprechenden Minderung des FFO führt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 14.794 (H1 2021/2022: TEUR 18.377), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Periodenergebnis	14.794	18.377
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	9	10
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	209	-6
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	3.441	2.163
Bereinigung um Einmaleffekte	1.445	587
<b>FFO</b>	<b>19.899</b>	<b>21.130</b>
- Capex	-11.322	-6.428
<b>aFFO</b>	<b>8.577</b>	<b>14.702</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Wertminderungen auf Mietforderungen und auf Kurzfristanlagen liquider Mittel. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien sowie Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Stralsund, Ueckermünde, Grimma und Plauen.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,57 (H1 2021/2022: EUR 0,60) sowie ein aFFO von EUR 0,24 je Aktie (H1 2021/2022: EUR 0,42).

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 2022/2023 verlief für die DKR operativ stabil. Das gestiegene Zinsniveau führte zwar zu erhöhten Finanzierungskosten, was die Profitabilität der Gesellschaft im Berichtszeitraum leicht negativ beeinflusste und weshalb – auch wegen des unsicheren Marktumfelds – zunächst auf größere Ankäufe verzichtet wurde. Allerdings zeigt sich das Bestandsportfolio weiter sehr stabil: Aufgrund der nicht-zyklischen Mieterbasis wurden zuverlässig Mieterträge erzielt, die für eine wertschaffende Bewirtschaftung des Immobilienbestandes eingesetzt wurden.

Gleichzeitig profitiert die DKR auch weiterhin von inflationsbedingten Mietanpassungen: Im Bestandsportfolio

wurde seit dem Beginn des Geschäftsjahres durch Wertsicherungsklauseln die annualisierte Kaltmiete um mehr als EUR 1,2 Mio. gesteigert. Annualisiert konnten die Bestandsmieten seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres um 3,4 % gesteigert werden.

#### 4. Nachtragsbericht

Der Nutzen- und Lastenwechsel des erworbenen Objekts in Suhl (Thüringen) ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Gleichzeitig ist der im Februar 2023 per notariellem Kaufvertrag veräußerte Supermarkt in Salzweg (Bayern) nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

#### 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 2021/2022 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2022 nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Fokus auf wertschaffender Objektverwaltung sowie der Refinanzierung auslaufender Darlehen**

Das Geschäftsjahr 2022/2023 verlief bislang operativ sehr stabil. Der Fokus lag dabei insbesondere auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, was sich in der wertschaffenden Revitalisierung mehrerer Objekte sowie dem Abschluss wesentlicher und langfristiger Mietverträge zeigt.

Fremdkapitalseitig rückt das Fälligkeitsprofil der bestehenden Finanzierungen zunehmend in den Fokus. Hier konnten bereits erste Prolongationen und Refinanzierungen umgesetzt werden, wodurch sich das Fälligkeitsprofil der Finanzschulden abgeflacht hat. Nach wie vor wird dabei ein Verschuldungsgrad (LTV) von rund 50 % angestrebt.

Wie der gesamte Immobilienmarkt war auch der Markt für Nahversorgungsimmobilien aufgrund der kräftigen Zinsanstiege im ersten Geschäftshalbjahr äußerst schwach. Derzeit finden aufgrund eines starken Auseinanderfallens der Kaufpreisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite im aktuellen Zinsumfeld kaum Transaktionen statt, weshalb die DKR hier auch keine signifikanten Ankäufe getätigt hat. Der Vorstand rechnet jedoch mit einer Preisannäherung auf dem Transaktionsmarkt im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres 2023, wodurch sich auch für die DKR wieder attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden, die sich allerdings nicht mehr signifikant auf das aktuelle Geschäftsjahr auswirken dürften.

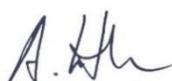
### **Reduzierung der FFO-Prognose aufgrund ausgebliebener Ankäufe und steigender Fremdkapitalzinsen**

Der Vorstand hat auf Basis der aktuellen Planung die FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2022/2023 aktualisiert und erwartet nunmehr einen FFO zwischen EUR 36 Mio. und EUR 39 Mio. (zuvor: EUR 40 Mio. bis EUR 44 Mio.). Hintergrund für die Reduzierung der FFO-Erwartung sind einerseits fehlende Neuakquisitionen, die zum Geschäftsjahresbeginn noch eingeplant waren. Andererseits wird der FFO durch den Anstieg des Zinsniveaus belastet, der zu steigenden Zinsaufwendungen bei variablen Finanzierungen und neu abgeschlossenen Darlehen führt.

Potsdam, 12. Mai 2023



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 2020/2021 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum dritten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 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 2022/2023	H1 2021/2022
Periodenergebnis	14.794,5	18.377,3
– Bewertungsergebnis	0,0	0,0
– Veräußerungsergebnis	208,6	-6,5
<b>EPRA Earnings</b>	<b>15.003,0</b>	<b>18.370,8</b>
EPRA Earnings je Aktie, EUR	0,43	0,52

#### 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	31.03.2023	30.09.2022
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	1.109.514,2	1.050.709,1
+ Transaktionskosten	66.300,1	62.262,1
<b>Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften</b>	<b>1.175.814,3</b>	<b>1.112.971,2</b>
Annualisierte Mieterlöse	78.000,2	73.249,5
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-15.600,0	-14.649,9
<b>Annualisierte Nettomieterlöse</b>	<b>62.400,2</b>	<b>58.599,6</b>
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
<b>Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge</b>	<b>62.400,2</b>	<b>58.599,6</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,3 %</b>
<b>EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,3 %</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 2022/2023	H1 2021/2022
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	11.754,0	11.266,7
+ Personalaufwendungen	649,0	610,0
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	1.055,5	1.023,2
- Sonstige betriebliche Erträge	-249,3	-1.417,6
<b>EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>13.209,3</b>	<b>11.482,3</b>
- direkte Leerstandskosten	-1.403,2	-1.282,6
<b>EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten</b>	<b>11.806,0</b>	<b>10.199,7</b>
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	38.303,7	35.915,3
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %</b>	<b>34,5 %</b>	<b>32,0 %</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %</b>	<b>30,8 %</b>	<b>28,4 %</b>

## EPRA-Leerstandsquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandsquote 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.

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.143,6	4.905,0
Annualisierte Mieterlöse	82.905,2	77.520,8
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,3 %</b>

## EPRA LTV

Mit dem EPRA LTV („loan to value“) soll ein einheitlicher Standard zur Berechnung der Bilanzkennzahl LTV geschaffen werden. Insbesondere sind nach dem Schema der EPRA kurzfristig kündbare Darlehen an verbundene Unternehmen nicht als Liquidität bei der Berechnung der Nettoschulden anzusetzen, sondern als Vermögenswerte zu berücksichtigen.

Nach dieser Definition ergibt sich die Berechnung des EPRA LTV wie folgt:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	427.222,7	418.044,2
+ Wandelanleihen	36.686,1	36.609,3
+ Anleihen	178.658,4	182.013,3
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	871,2	5.042,0
- Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	-1.545,5	-2.072,1
- Flüssige Mittel	-5.449,2	-4.827,0
<b>(A) Nettoverschuldung</b>	<b>636.443,8</b>	<b>634.809,8</b>
Renditeliegenschaften (IAS 40)	1.097.614,2	1.030.959,1
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	11.900,0	19.750,0
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	535,5	4.920,5
+ Ausleihungen an Gesellschafter	61.443,0	98.829,3
+ Kurzfristanlagen liquider Mittel	1.549,1	5.764,0
<b>(B) Vermögenswerte</b>	<b>1.173.041,8</b>	<b>1.160.222,8</b>
<b>EPRA LTV (A/B)</b>	<b>54,3 %</b>	<b>54,7 %</b>

## Like-for-Like-Portfolio

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

	31.03.2023	30.09.2022	Veränderung	Veränderung annualisiert
Jahresnettokaltmiete Like-for-like (Mio. EUR)	72,3	71,0	1,7 %	3,4 %
Nettomiete/m <sup>2</sup> /Monat	6,81	6,69	1,8 %	3,7 %
Leerstandsrate (%)	9,8	9,7	0,7 %	-
WALT (Jahre)	5,3	5,2	2,8 %	-

## 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	31.03.2023			30.09.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	529.094,1	529.094,1	529.094,1	514.299,6	514.299,6	514.299,6
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.686,1	36.686,1	36.686,1	36.609,3	36.609,3	36.609,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	-16.438,5	0,0	0,0	-15.693,7
Transaktionskosten (Grund-erwerbsteuer)	94.308,7	0,0	0,0	89.310,3	0,0	0,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>660.088,9</b>	<b>565.780,2</b>	<b>549.341,7</b>	<b>640.219,2</b>	<b>550.908,9</b>	<b>535.215,2</b>
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	50.195,4	50.195,4	50.195,4	50.195,4	50.195,4	50.195,4
<b>EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>13,15</b>	<b>11,27</b>	<b>10,94</b>	<b>12,75</b>	<b>10,98</b>	<b>10,66</b>

## 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 2022/2023	H1 2021/2022
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	<b>14.794,5</b>	<b>18.377,3</b>
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	208,6	-6,5
<b>Headline Earnings (unverwässert)</b>	<b>15.003,0</b>	<b>18.370,8</b>
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	314,3	313,0
<b>Headline Earnings (verwässert)</b>	<b>15.317,3</b>	<b>18.683,8</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	15.039,5
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), <b>verwässert</b>	50.195,4	50.195,4
<b>Headline Earnings je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,43</b>	<b>0,52</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,31</b>	<b>0,37</b>

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis  
31. März 2023 des Geschäftsjahres 2022/2023**

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.03.2023**

TEUR	Anhang	31.03.2023	30.09.2022
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1.)	1.097.614,2	1.030.959,1
Sachanlagen		218,2	45,1
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	(2.4.)	0,0	8,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4.)	535,5	4.920,5
		<b>1.098.367,9</b>	<b>1.035.933,4</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3.)	3.029,4	1.691,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	(2.5.)	14.616,2	4.046,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4.)	74.336,9	115.565,4
Zahlungsmittel		5.449,2	4.827,0
		<b>97.431,8</b>	<b>126.130,6</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.6.)	11.900,0	19.750,0
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>1.207.699,7</b>	<b>1.181.814,0</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.7.)	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage		197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Bilanzgewinn		296.073,1	281.278,7
		<b>529.094,1</b>	<b>514.299,6</b>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	352.490,4	328.761,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	36.686,1	36.609,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	178.658,4	182.013,3
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.11.)	10.071,6	10.039,0
		<b>577.909,9</b>	<b>557.426,7</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	74.732,4	89.282,7
Steuerrückstellungen	(2.5.)	14.167,7	3.656,7
Sonstige Rückstellungen		3.256,2	3.589,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.900,6	6.733,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.11.)	3.638,8	4.532,6
		<b>99.695,7</b>	<b>107.795,2</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(2.6.)	1.000,0	2.292,5
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>1.207.699,7</b>	<b>1.181.814,0</b>

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

TEUR	An- hang	01.10.2022- 31.03.2023	01.01.2023- 31.03.2023	01.10.2021- 31.03.2022	01.01.2022- 31.03.2022
Mieterlöse		38.710,2	20.028,7	36.245,3	17.959,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		9.067,6	4.211,6	7.147,9	3.738,2
Vermietungsaufwendungen		-21.319,9	-10.786,5	-18.725,1	-9.987,2
<b>Vermietungsergebnis</b>	(3.1.)	<b>26.457,8</b>	<b>13.453,9</b>	<b>24.668,0</b>	<b>11.710,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		8.850,0	0,0	8,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-9.058,6	-0,8	-1,5	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>-208,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2.)	249,3	-609,5	1.417,6	1.348,2
<b>Rohergebnis</b>		<b>26.498,5</b>	<b>12.843,6</b>	<b>26.092,1</b>	<b>13.058,3</b>
Personalaufwand	(3.3.)	-649,0	-311,7	-610,0	-323,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-9,4	-5,8	-9,5	-4,9
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.4.)	-3.095,0	-1.435,3	-1.720,6	-1.438,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5.)	-2.002,6	-1.123,2	-1.299,4	-728,5
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-5.756,1</b>	<b>-2.876,0</b>	<b>-3.639,5</b>	<b>-2.495,4</b>
<b>EBIT</b>		<b>20.742,4</b>	<b>9.967,6</b>	<b>22.452,6</b>	<b>10.562,9</b>
Zinsertrag		2.851,6	1.354,7	2.675,3	1.401,3
Zinsaufwand		-8.799,1	-4.778,9	-6.750,7	-3.388,2
<b>Finanzergebnis</b>	(3.6.)	<b>-5.947,5</b>	<b>-3.424,3</b>	<b>-4.075,3</b>	<b>-1.986,9</b>
<b>EBT</b>		<b>14.794,9</b>	<b>6.543,3</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>
Ertragsteuern		0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern		-0,4	-0,4	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>		<b>14.794,5</b>	<b>6.542,9</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,42	0,19	0,52	0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,30	0,13	0,37	0,17

<b>Periodenergebnis</b>	<b>14.794,5</b>	<b>6.542,9</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust um- gegliedert wurden</b>				
Wertminderung erworbener Darlehen	1.829,9	1.683,0	801,3	663,8
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-1.639,9	-1.568,0	-801,3	-663,8
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	-190,0	-115,0	0,0	0,0
<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>14.794,5</b>	<b>6.542,9</b>	<b>18.377,3</b>	<b>8.576,0</b>

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

TEUR	An- hang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<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>(2.7.)</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>
<b>Stand 01.10.2022</b>		<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>281.278,7</b>	<b>514.299,6</b>
Periodenergebnis					14.794,5	14.794,5
<b>Stand 31.03.2023</b>	<b>(2.7.)</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>296.073,1</b>	<b>529.094,1</b>

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2022- 31.03.2023	01.10.2021- 31.03.2022
Jahresergebnis		14.794,5	18.377,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6.)	5.947,5	4.075,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		9,4	9,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(3.4.)	3.095,0	1.720,6
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		208,6	-6,5
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		-333,3	-522,5
- Gezahlte Ertragsteuern		-194,1	-130,1
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.3., 2.4.)	-2.626,0	-3.950,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.11.)	-3.726,9	1.752,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>17.174,6</b>	<b>21.324,9</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		8.641,4	8,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1.)	-63.415,2	-21.983,4
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		0,0	-30,7
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4.)	65.522,3	5.849,9
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.4.)	-23.416,9	-19.037,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmtem langfristigem Vermögen		1.000,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen		332,0	495,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-11.336,3</b>	<b>-34.698,8</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	10.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	-175,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	(2.10.)	-4.100,0	0,0
- Auszahlung Kosten des Rückkaufs von Unternehmensanleihen		-59,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.8.)	50.995,0	74.605,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-278,7	-118,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.8.)	-44.263,9	-46.491,2
- Gezahlte Zinsen	(3.6.)	-7.509,1	-5.024,8
- Dividendenausschüttung	(2.7.)	0,0	-14.062,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-5.216,0</b>	<b>18.732,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		622,2	5.359,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode		4.827,0	652,7
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		<b>5.449,2</b>	<b>6.011,7</b>

## Anhang

### Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2023

#### 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. Bei Vorliegen lukrativer Angebote wird der Verkauf von Objekten geprüft und ggf. durchgeführt. 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 2023 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 2022/2023. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2022 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2022 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. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. 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 2023 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2022 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 2022 bis 31. März 2023 erfolgte für elf Immobilien mit einem Volumen von TEUR 56.333,3 (H1 2021/2022: TEUR 6.880,8) der Nutzen- und Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Dem stand der Verkauf und Abgang zweier Objekte gegenüber. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 11.321,8 (H1 2021/2022: TEUR 6.427,7) aktiviert worden sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
<b>Anfangsbestand zum 1.10.</b>	<b>1.030.959,1</b>	<b>944.019,7</b>
+ Immobilienankäufe	56.333,3	49.820,1
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	365,8
- Abgang Nutzungsrechte	0,0	-389,8
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	6.726,7
- Umgliederung IFRS 5	-1.000,0	-19.750,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	11.321,8	18.568,9
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	3.159,5
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0,0	28.438,2
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>1.097.614,2</b>	<b>1.030.959,1</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 965.343,0 (30.09.2022: TEUR 957.123,0) 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 2023 TEUR 9.144,8 (30.09.2022: TEUR 9.144,8). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2023 TEUR 9.836,0 (30.09.2022: TEUR 9.836,0). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. Juni 2023. Aufgrund der im ersten Halbjahr 2022/2023 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 2022/2023	H1 2021/2022
Mieterlöse	38.710,2	36.245,3
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.067,6	7.147,9
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-21.319,9	-18.725,1
<b>Gesamt</b>	<b>26.457,8</b>	<b>24.668,0</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 2023 TEUR 3.029,4 (30.09.2022: TEUR 1.691,6). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 3.867,2 (30.09.2022: TEUR 3.479,1).

## 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 535,5 (30.09.2022: TEUR 4.920,5) sowie Langfristanlagen in erworbene Darlehensanteile via creditsheff in Höhe von TEUR 0,0 (30.09.2022: TEUR 8,7).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	61.443,0	98.829,3
Kurzfristanlage in erworbene Darlehensanteile via creditshef	1.549,1	5.755,3
Instandhaltungsrücklage	3.891,0	4.234,9
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	2.431,9	1.398,1
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.273,0	1.194,7
Mieterkautionen	1.204,7	1.067,3
Umsatzsteuerforderungen	566,5	1.224,1
Hausverwalterkonten	340,8	1.004,7
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	0,0	410,0
Erwerberabrechnung	239,4	49,0
Übrige	397,6	398,1
<b>Gesamt</b>	<b>74.336,9</b>	<b>115.565,4</b>

Die Forderung aus den creditshef-Darlehen wird erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert auf 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 1.829,9 (H1 2021/2022: TEUR 801,4) erfolgswirksam erfasst, davon TEUR 3.490,0 Einzelwertberichtigung (H1 2021/2022: TEUR 307,8).

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

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
<b>Anfangsbestand zum 01.10.</b>	<b>5.764,0</b>	<b>8.385,1</b>
Prolongation/Erwerb neuer Darlehen	1.935,0	9.330,0
Tilgungen	-4.125,4	-5.849,9
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	-1.829,9	-801,4
Zins- und Gebührenabgrenzung	-194,6	-147,3
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>1.549,1</b>	<b>10.916,5</b>
-davon langfristig	0,0	30,5
-davon kurzfristig	1.549,1	8.688,6
-davon zur Veräußerung gehalten	0,0	2.197,4

Die Forderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA wurde im Berichtszeitraum um insgesamt TEUR 37.386,3 verringert. Zum Bilanzstichtag belief sich die Forderung inkl. Zinsabgrenzung nach Wertberichtigung noch auf TEUR 61.443,0 (30.09.2022: TEUR 98.829,3).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

## 2.5. Ertragsteuererstattungsansprüche

Seit dem 1. Januar 2021 ist die creditshef solutions GmbH dazu verpflichtet, die auf die Zinserträge entfallende Kapitalertragsteuer inklusive Solidaritätszuschlag einzubehalten und abzuführen. Aufgrund des REIT-Status und der damit einhergehenden Steuerbefreiung der Gesellschaft wurden diese Steuern in Höhe von TEUR 389,9 mit den Steuerrückstellungen verrechnet (30.09.2022: Forderung ggü. Finanzamt von TEUR 389,8).

Den aus der laufenden Betriebsprüfung und weiteren zwischenzeitig erlassenen Steuerbescheiden resultierenden Steuerrückstellungen stehen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen in gleicher Höhe gegenüber, da die Deutsche Konsum REIT-AG hier davon ausgeht, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung inhaltlich unrichtig ist. Die Steuererstattungsansprüche belaufen sich nach Verrechnung der Steuern auf Zinserträge aus erworbenen Darlehen auf TEUR 14.616,2 (30.09.2022: TEUR 3.656,7).

## 2.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 11.900,0 (30.09.2022: TEUR 19.750) betreffen zwei Renditeimmobilien (30.09.2022: drei Renditeimmobilien). Damit zusammenhängende erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.000,0 (30.09.2022: TEUR 2.292,5) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten umgegliedert.

## 2.7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 nicht und betrug zum 31. März 2023 TEUR 35.155,9 (30.09.2022: TEUR 35.155,9). Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine Änderungen und belief sich zum Stichtag auf TEUR 197.141,6 (30.09.2022: TEUR 197.141,6).

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

## 2.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Langfristig	352.490,4	328.761,6
Kurzfristig	74.732,4	89.282,7
<b>Summe</b>	<b>427.222,7</b>	<b>418.044,2</b>
davon besichert	360.288,0	352.743,8

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

## 2.9. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2023		30.09.2022	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	29.784,6	0,0	29.731,9	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1,00 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	6.901,5	0,0	6.877,4	0,0
<b>Summe</b>		<b>36.686,1</b>	<b>0,0</b>	<b>36.609,3</b>	<b>0,0</b>

## 2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2023		30.09.2022	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p.a.	5. April 2024	71.602,4	0,0	70.772,4	0,0
Anleihe TEUR 35.900,0 (besichert), 1,80 % Coupon p.a.	31. Mai 2024	36.334,6	0,0	40.173,2	0,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 4,00 % Coupon p.a.	10. März 2025	40.202,8	0,0	41.032,9	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.518,6	0,0	30.034,9	0,0
<b>Summe</b>		<b>178.658,4</b>	<b>0,0</b>	<b>182.013,3</b>	<b>0,0</b>

Von der besicherten Anleihe mit einem ursprünglichen Nominal von TEUR 40.000,0 und einem Coupon von 1,80 % p.a. wurde am 19. Januar 2023 in Zuge des Verkaufs von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien ein Teilbetrag im Nominalvolumen von TEUR 4.100,0 durch die Gesellschaft zurückgezahlt.

## 2.11. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	10.071,6	10.038,9
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>10.071,6</b>	<b>10.038,9</b>
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	430,0	1.340,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	945,9	1.345,3
Mietkautionen	1.342,0	1.198,5
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	411,7	170,4
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	104,5	104,5
Übrige	404,6	373,8
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.638,8</b>	<b>4.532,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.710,3</b>	<b>14.571,6</b>

## 2.12. 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 entsprechende Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten angesetzt werden.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44,3	12,4
Renditeliegenschaften	9.424,4	9.424,4
<b>Summe Nutzungsrechte</b>	<b>9.468,7</b>	<b>9.436,8</b>

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	10.071,6	10.038,9
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	104,5	104,5
<b>Summe Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>10.176,1</b>	<b>10.143,4</b>

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 5,5 (H1 2021/2022: TEUR 7,8). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 406,6 (H1 2021/2022: TEUR 330,5).

## 3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### 3.1. Vermietungsergebnis

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

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Umsatzerlöse aus Vermietung	38.710,2	36.245,3
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.067,6	7.147,9
<b>Summe Erlöse</b>	<b>47.777,7</b>	<b>43.393,2</b>
Instandhaltung	-3.962,9	-3.830,0
Umlagefähige Nebenkosten	-12.307,7	-10.615,1
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-4.912,4	-4.222,5
Erlösschmälerungen	-136,9	-57,6
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>-21.319,9</b>	<b>-18.725,1</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>26.457,8</b>	<b>24.668,0</b>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich 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 2022/2023 wurden werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 11.321,8 (H1 2021/2022: TEUR 6.427,7) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 3.075,5 (H1 2021/2022: TEUR 2.964,7).

### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 249,3 (H1 2021/2022: TEUR 1.417,6) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus Vergleichszahlungen.

### 3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft beträgt im H1 2022/2023 rund TEUR 649,0 (H1 2021/2022: TEUR 610,0). Beschäftigt wurden dabei durchschnittlich 20,5 Mitarbeiter (H1 2021/2022: 22), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2021/2022: zwei), 12,0 Angestellte (H1 2021/2022: 12,5) sowie 6,5 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2021/2022: 7,5). 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 Personalarückstellungen aufgrund der Berücksichtigung der langfristigen Vergütungskomponenten.

### 3.4. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 wie folgt zusammen:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Wertminderungen auf Mietforderungen	388,2	616,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	209,1	260,0
Wertminderungen auf Erwerbberabrechnungen	67,8	3,9
Wertminderungen auf Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	410,0	0,0
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	2.019,9	840,2
<b>Gesamt</b>	<b>3.095,0</b>	<b>1.720,6</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 2022/2023	H1 2021/2022
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.003,0	399,5
Gebühren	223,1	260,2
Geschäftsbesorgungsgebühren	209,3	214,1
Werbekosten	107,6	106,6
Grundschkuldskosten	91,2	70,3
Schadensersatz	83,2	0,0
Übrige	285,2	248,7
<b>Gesamt</b>	<b>2.002,6</b>	<b>1.299,4</b>
davon Einmalaufwendungen	947,1	276,2
<b>Bereinigt</b>	<b>1.055,5</b>	<b>1.023,2</b>

Die deutlich erhöhten Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind vor allem im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung angefallen.

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 32,3.

### 3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.626,0	2.288,3
Zinserträge aus creditsheff-Darlehen	206,8	384,7
Übrige Zinserträge	18,8	2,3
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>2.851,6</b>	<b>2.675,3</b>
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-5.599,3	-3.702,8
Zinsen für Unternehmensanleihen	-2.451,6	-2.396,8
Erbbauzinsen	-406,4	-330,3
Zinsen für Wandelanleihen	-314,3	-313,0
Übrige Zinsaufwendungen	-27,5	-7,8
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-8.799,1</b>	<b>-6.750,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-5.947,5</b>	<b>-4.075,3</b>

### 3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	14.794,5	18.377,3
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	314,3	313,0
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	15.108,8	18.690,3
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	15.039.447	15.039.447
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	50.195.385	50.195.385
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,42</b>	<b>0,52</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,30</b>	<b>0,37</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 2022/2023 Umsatzerlöse von EUR 8,4 Mio. (H1 2021/2022: EUR 5,5 Mio.).

### 4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Asset- und Propertymanagementverträge	8.676,5	9.350,6
Verträge über Verwaltungsumlage	314,0	523,3
Fahrzeugleasing	45,3	10,7
<b>Gesamt</b>	<b>9.035,7</b>	<b>9.884,6</b>
davon bis zu 1 Jahr	4.782,9	5.337,2
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	4.252,8	4.547,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2023 hat die Gesellschaft keine Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung von TEUR 535,5 wurde zum Bilanzstichtag bereits gezahlt.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Risiken aus steuerlicher Betriebsprüfung des Finanzamts:

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 einen vorläufigen Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam/Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen erhalten. Nach Auffassung der Betriebsprüfer lag zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 des REIT-Gesetzes vor. Demnach wäre die DKR kein REIT geworden und hätte somit auch in den Folgejahren nicht den REIT-Status erlangt bzw. könnte dies auch zukünftig nicht mehr werden. Die DKR hat dagegen Widerspruch eingelegt und eine renommierte Großkanzlei mit einem Rechtsgutachten beauftragt. Nach Einschätzung der Rechtsvertreter der Gesellschaft sowie auf Basis der klaren Darlegung des Sachverhalts im Gutachten besteht eine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass hier erhebliche rechtliche Mängel an der Auffassung der Finanzverwaltung bestehen und die DKR zumindest in den Folgejahren unzweifelhaft den REIT-Status erlangt haben dürfte.

Im Berichtszeitraum wurden seitens der Steuerbehörde Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis einschließlich 2021 erlassen. Die Gesellschaft hat Aussetzung der Vollziehung beantragt, was durch die Finanzverwaltung erwartungsgemäß abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg eingereicht und erwartet noch in diesem Geschäftsjahr ein Urteil.

Sollte in einem späteren finanzgerichtlichen Prozess über den Erhalt des REIT-Status dennoch zum Nachteil der DKR entschieden werden, hätte dies folgende wesentliche, quantitative Auswirkungen auf die Gesellschaft: Aufgrund des Bewertungsunterschieds, insbesondere bei den Immobilien, zwischen Steuerbilanz- und IFRS-Werten von derzeit etwa EUR 270 Mio. ergäben sich für den IFRS-Abschluss zu bilanzierende aktive und passive latente Steuern mit einem Passivüberhang von rund EUR 86 Mio.

Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

#### 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 209,3 (H1 2021/2022: TEUR 214,1) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachträgen 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 2022/2023 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (H1 2021/2022: 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 2022/2023 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 2.626,0 (H1 2021/2022: TEUR 2.288,3) erzielt. Zum Stichtag 31. März 2023 bestand nach Wertminderung eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 61.443,0 (30.09.2022: TEUR 94.294,2).

Beide Verträge sind, ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar.

Die Kaufpreisforderung infolge des Verkaufs der erworbenen Edelopectics-Darlehen an die Obotritia Capital am 22. Juni 2022 wurde inkl. Zinsen im Berichtszeitraum vollständig getilgt. Hieraus resultieren im ersten Halbjahr 2022/2023 noch Zinserträge in Höhe von TEUR 6,8 (H1 2021/2022: TEUR 0,0).

Darüber hinaus hat die Obotritia Capital KGaA gegenüber der DKR eine Garantie für ein ausfallgefährdetes Darlehen in Höhe des bestehenden Buchwerts übernommen. Das Darlehen wird zum Stichtag mit TEUR 4,1 (30.09.2022: TEUR 10,8) bilanziert.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock. 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 1.047,5 (H1 2021/2022: TEUR 966,0) 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 2.028,0 (H1 2021/2022: TEUR 1.998,7).

Mit der Elgeti Brothers GmbH besteht zudem ein Gestattungsvertrag über die Vermietung von Parkplatzanlagen des Objekts Leipzig Löwenpark durch die Elgeti Brothers GmbH. Die monatlich zu leistende Pauschale an die DKR beträgt EUR 50,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 1. September 2022 auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Ein weiterer Gestattungsvertrag besteht über die Vermietung der Freifläche des Objekts in Wernigerode. Das Nutzungsverhältnis wurde hier zunächst ab dem 1. Februar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen, dafür wurde eine einmalige Pauschale von TEUR 1,1 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer erhoben. Seit dem 18. Januar 2023 besteht erneut ein Gestattungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH über die Nutzung der Freifläche in Wernigerode. Die monatlich zu leistende Pauschale an die DKR beträgt EUR 120,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 18. Januar 2023 auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden.

Weiterhin bestand ein Gestattungsvertrag vom 2. September 2022 mit der Elgeti Brothers GmbH über die Vermietung der Freifläche des Objekts Birkenfeld. Das Nutzungsverhältnis lief vom 1. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022. Für die Gebrauchsüberlassung wurde eine einmalige Pauschale von EUR 400,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Ein weiterer Gestattungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH besteht über die Vermietung öffentlicher Parkplatzanlagen des Objekts Werdau. Das Nutzungsverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Pauschale beträgt EUR 500,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 4,8 (Vj.: TEUR 0,0) erzielt.

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 1,6.

Die Deutsche Konsum hat mit Vertrag vom 6. Juli 2022 und Wirkung zum 1. April 2022 die Photovoltaikanlage, die sich auf der Dachfläche des Objekts in Rennerod befindet, an die Diana Contracting GmbH veräußert. Die Anlage hat eine Nennleistung von 36,0 kWp. Der Kaufpreis für die Anlage betrug TEUR 120,0. Die Kaufpreisforderung wurde mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst. Die Forderung gegenüber der Diana Contracting GmbH inkl. Zinsen wurde im Berichtszeitraum vollständig beglichen. Es wurden Zinserträge von TEUR 2,5 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erfasst.

Ebenfalls am 6. Juli 2022 wurde ein Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH für das Objekt in Rennerod abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet dabei Teilflächen des Dachs der Immobilie, auf denen sich die Photovoltaikanlage befindet, an die Diana Contracting GmbH. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2030. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 10 % des jeweiligen Jahresumsatzes der installierten PV-Anlage. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 0,8 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erzielt.

Am 1. Oktober 2022 wurde ein weiterer Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Dachs der Immobilie in Lohra, auf denen eine Photovoltaikanlage steht, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2024 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 20,00 je KW zzgl. USt. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 0,6 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erzielt. Gegenüber der Diana Contracting GmbH bestehen zum 31. März 2023 Pachtforderungen in Höhe von TEUR 1,3 (30.09.2023: TEUR 0,0).

Die Gesellschaft verfügt über kurzfristige Finanzdispositionen in Form von erworbenen KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, gekauft 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. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der DKR im H1 2022/2023 TEUR 5,4 erhalten (H1 2021/2022: TEUR 55,5).

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

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
<b>Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	61.443,0	98.829,3
Gegenüber Diana Contracting GmbH	1,3	121,7
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber creditshelf solutions GmbH	14,6	35,6

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 14.470,0 (30.09.2022: 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>• 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, 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>• NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert</li> <li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li> </ul>
<p><b>Kristian Schmidt-Garve</b> Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</p> <p>Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit März 2020.</p>	<p>Rechtsanwalt, MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li> <li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats)</li> </ul>
<p><b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied von März 2020 bis 11 November 2022.</p> <p>Mitglied des Prüfungsausschusses vom 1. Januar 2022 bis 11 November 2022.</p>	<p>Rechtsanwältin (Solicitor, England &amp; Wales), Allen &amp; Overy LLP, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
<p><b>Johannes C.G. (Hank) Boot</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied seit April 2016.</p>	<p>CIO, Lotus Family Office, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)</li> <li>• Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert</li> </ul>
<p><b>Nicholas Cournoyer</b> Aufsichtsratsmitglied</p> <p>Mitglied von April 2016 bis 5. Mai 2023.</p>	<p>Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, hat am 11. November 2022 ihr Amt aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Nicholas Cournoyer und Herr Kristian Schmidt-Garve haben die Gesellschaft im Januar 2023 darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niederlegen werden. Herr Cournoyer tat dies aus gesundheitlichen Gründen bereits am 5. Mai 2023. Nach diesen Niederlegungen wird die Gesellschaft der ordentlichen Hauptversammlung 2023 vorschlagen, den Aufsichtsrat auf vier Mitglieder zu verkleinern (vorher sechs).

#### 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, bis 16. Mai 2023), 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, bis 27. März 2023), 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 zum Geschäftsjahr 2021/2022 verwiesen.

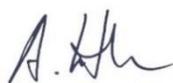
#### 4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Nutzen- und Lastenwechsel des erworbenen Objekts in Suhl (Thüringen) ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Gleichzeitig ist der im Februar 2023 per notariellem Kaufvertrag veräußerte Supermarkt in Salzweg (Bayern) nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

Potsdam, 12. Mai 2023



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)



## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

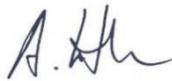
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 2023

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 Nahversorgungsimmobiliën mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. 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 1.085.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 78,0 Mio., verteilt auf 184 Immobilien. Der Bilanzwert des Pro forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,1 Mrd.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>10. Mai 2023</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 2023)	EUR 6,98
Marktkapitalisierung	EUR 245 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 12,80/6,46

## Finanzkalender

12. Mai 2023	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2022/2023
14. August 2023	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023
18. September 2023	Berenberg and Goldman Sachs Twelfth German Corporate Conference, München
19. September 2023	Baader Investment Conference, München
28. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
19. Dezember 2023	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023

## **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.

