

1. Oktober 2023 – 31. März 2024

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2023/2024

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhaltsverzeichnis

Brief an unsere Aktionäre	3
Unternehmenskennzahlen	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024	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	17
5. Risikolage	17
6. Ausblick und Prognose	17
7. Kennzahlen nach EPRA	18
8. Headline Earnings per share (HEPS)	21
Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024 des Geschäftsjahres 2023/2024	22
Anhang	28
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	39
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	40
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	40
Finanzkalender	40
Herausgeber	41
Kontakt	41
Haftungsausschluss	41

Brief an unsere Aktionäre

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

die DKR blickt auf ein solides erstes Geschäftshalbjahr 2023/2024 zurück. Trotz des weiterhin herausfordernden geopolitischen Umfelds sowie der schwachen Gesamtwirtschaftslage, waren erste Anzeichen einer Erholung zu verzeichnen. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch den Rückgang der Inflation beeinflusst, was wiederum zu einem spürbaren Rückgang des Zinsniveaus führte. Am deutschen Immobilienmarkt hat dies zu einem leichten Aufschwung geführt, und es wurden bereits erste bedeutende Immobilientransaktionen getätigt.

Das operative Geschäft der DKR mit ihren nichtzyklischen Nahversorgungsmietern und inflationsgeschützten Mieteinnahmen lief unabhängig von der Gesamtlage wie gewohnt solide weiter. Die Mieteinnahmen sind im Periodenvergleich von EUR 38,7 Mio. auf EUR 39,8 Mio. leicht um rund 3 % gestiegen, was vor allem auf laufende indexbasierte Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig sind aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus bei variablen und neueren Finanzierungen die Nettozinsaufwendungen um etwa 38 % bzw. EUR 2,3 Mio. angestiegen. Dies führte im Ergebnis zu einem Rückgang der Funds from operations („FFO“) um rund 17 % oder EUR 3,4 Mio. auf EUR 16,5 Mio. (Vorjahr EUR 19,9 Mio.).

Insgesamt umfasste das Immobilienportfolio zum Stichtag 31. März 2024 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 78 Mio. sowie einem Bilanzwert von etwa EUR 995 Mio.

Auf der Fremdkapitalseite arbeitet die DKR an der Prolongation der beiden auslaufenden Anleihen über insgesamt EUR 105,9 Mio. Dieser Prozess ist bislang noch nicht abgeschlossen worden, was die DKR-Aktie im Moment spürbar belastet. Dennoch sind wir sehr zuversichtlich, die Prolongationen zeitnah finalisieren zu können. Dazu wird auch die Ende März 2024 beurkundete Verkaufstransaktion über ein Teilportfolio mit 14 Immobilien beitragen, aus deren Verkaufserlösen ein wesentlicher Teil der auslaufenden Anleihen zurückgeführt wird. Die Transaktion erfolgt lediglich mit einem leichten Abschlag zum IFRS-Buchwert und wird daher zu einer deutlichen Reduzierung des LTV führen. Zudem arbeitet die DKR an weiteren selektiven Verkäufen von vor allem nichtstrategischen Immobilien, um hier gebundene Liquidität zu generieren und diese zur Neustrukturierung des Fremdkapitals einzusetzen.

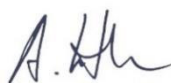
Insgesamt ist die Bilanz trotz der noch ausstehenden Verlängerung der Anleihen solide: Während der Verschuldungsgrad („LTV“) am Stichtag bei 61,4 % liegt (30. September 2023: EUR 61,6 %), beträgt der EPRA NTA zum 31. März 2024 EUR 7,91 je Aktie (30. September 2023: EUR 7,64).

Neben der Prolongation der Anleihen arbeitet die DKR auch an operativen Verbesserungen: So werden derzeit Kosteneinsparmaßnahmen auf der Portfolio- und der Verwaltungsseite umgesetzt. Vorbehaltlich weiterer Immobilienveräußerungen hat der Vorstand nunmehr eine Prognose für das Geschäftsjahr 2023/2024 herausgegeben und erwartet einen FFO zwischen EUR 27 Mio. und EUR 30 Mio.

Wir freuen uns auf ein persönliches Treffen mit Ihnen auf der am 31. Mai 2024 in Berlin stattfindenden Hauptversammlung.

Herzliche Grüße,

Ihr



Alexander Kroth

Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth

Vorstand (CFO)

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2023 - 31. März 2024	1. Oktober 2022 - 31. März 2023	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	39.835	38.710	1.125	2,9
Ergebnis aus der Vermietung	24.750	26.458	-1.708	-6,5
EBIT	21.522	20.742	780	3,8
Finanzergebnis	-8.216	-5.948	-2.269	38,1
Periodenergebnis	11.022	14.794	-3.773	-25,5
FFO	16.480	19.899	-3.419	-17,2
FFO je Aktie (in EUR)	0,47	0,57	-0,10	-17,2
aFFO	10.733	8.577	2.156	25,1
aFFO je Aktie (in EUR)	0,31	0,24	0,06	25,1
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,31	0,42	-0,11	-25,5
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,23	0,30	-0,08	-25,2
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,3	4,4	-0,1	-2,0

	31. März 2024	30. September 2023	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	912.542	989.014	-76.472	-7,7
Bilanzsumme	1.023.079	1.030.178	-7.099	-0,7
Eigenkapital	327.421	316.400	11.022	3,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	627.938	638.067	-10.129	-1,6

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	61,4	61,6	-0,2	-0,3
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,66	2,54	0,12	4,7
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	3,07	2,81	0,26	9,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,7	3,1	-0,5	-15,1
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	2,6	3,0	-0,3	-11,5

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	361.409	348.103	13.306	3,8
NAV je Aktie (in EUR)	10,28	9,90	0,38	3,8
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,91	7,64	0,27	3,5
REIT-Eigenkapitalquote	36,3	35,0	1,4	3,9

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)	105.467.814	201.795.084	-96.327.270	-47,7
Aktienkurs (in EUR)	3,00	5,74	-2,74	-47,7
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,12	0,00	-100,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	183	184	-1	-0,5
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.070.266	1.082.924	-12.658	-1,2
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	78.052	79.197	-1.145	-1,4
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	-0,1	-0,6
Leerstandrate (in %)	11,7	11,7	0,0	0,3
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,8	5,0	-0,2	-4,8

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024

1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf (im Folgenden „Unternehmen“, „Gesellschaft“, „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 Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von rund EUR 78 Mio. (Stand: 13. Mai 2024).

Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE000A14KRD3), 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

Derzeit wächst die Weltwirtschaft mit mäßiger Geschwindigkeit, wobei die wirtschaftliche Entwicklung in verschiedenen Regionen stark variiert. Die USA erlebten zuletzt ein robustes Wirtschaftswachstum, während die Wirtschaft im Euroraum ohne Anzeichen für einen nahenden Aufschwung stagnierte. Während in den USA das Wachstum aufgrund nachlassender fiskalischer Anreize zu schwinden beginnt, belebt sich hingegen in Europa und Japan die Wirtschaft langsam wieder, da die dämpfenden Effekte des Inflationsschocks nachlassen.¹

Laut einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) vom 30. April 2024 startete die deutsche Wirtschaft mit einem leichten Plus in das Jahr 2024. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete im ersten Quartal 2024 – preis-, saison- und kalenderbereinigt - einen Anstieg von 0,2 % gegenüber dem vierten Quartal 2023, nachdem es am Ende des Jahres 2023 gesunken war. Dieses leichte Wachstum sei hauptsächlich durch Zuwächse bei den Bauinvestitionen und den Exporten getragen worden, während die privaten Konsumausgaben rückläufig waren.²

Nach den Angaben des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IFW) lässt die konjunkturelle Erholung in Deutschland noch auf sich warten und es wird angenommen, dass die deutsche Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2024 stagnieren wird. Das IFW geht davon aus, dass das BIP erst im kommenden Jahr wieder sichtbar um 1,2 % steigen wird. Die bislang ausbleibende Erholung der deutschen Wirtschaft deutet darauf hin, dass diese mit strukturellen Problemen belastet ist und daher die Expansionspielräume dementsprechend geringer sind. Es wird davon ausgegangen, dass der anhaltende Fachkräftemangel und die hohe Inflation der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Anstieg der Löhne führen werden. Das IFW erwartet daher, dass die spürbar sinkende Verbraucherinflation zusammen mit den dadurch steigenden real verfügbaren Einkommen den privaten Konsum wieder stimulieren wird.³

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 111 (2024/Q1) vom 5. März 2024: Weltwirtschaft im Frühjahr 2024, S. 3.

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) Nr. 173 vom 30. April 2024.

³ Kieler Konjunkturberichte Nr. 112 (2024/Q1) vom 5. März 2024: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2024, S. 3.

Nach Einschätzung der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute ist die deutsche Wirtschaft momentan geschwächt. In ihrem Frühjahrsgutachten haben sie die Wachstumsprognose für das laufende Jahr erheblich nach unten korrigiert und erwarten nun lediglich eine Steigerung der Wirtschaftsleistung um 0,1 %. Zuvor hatten sie in ihrem Herbstgutachten noch ein Wachstum von 1,3 % prognostiziert. Die Wachstumserwartung für das nächste Jahr bleibt mit einer Prognose von 1,4 % fast unverändert (zuvor 1,5 %). Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten, dass im aktuellen Jahr der private Konsum zum Hauptmotor der Konjunktur wird, während im Jahr 2025 auch das Auslandsgeschäft zunehmend wieder an Bedeutung gewinnen wird.⁴

Die Inflation hat sich seit ihrem Höhepunkt Ende 2022 merklich verringert, wobei der Rückgang zuletzt jedoch nur noch gering ausfiel. Insbesondere der Preisanstieg bei Dienstleistungen erweist sich als beständig, was dazu führt, dass die Inflationsraten voraussichtlich erst im Jahr 2025 wieder nachhaltig in die Nähe der Zielwerte von rund 2 % p.a. absinken werden.⁵

Nach zehn Zinserhöhungen bis Mitte 2023 beschloss die EZB im Oktober 2023, den Leitzins nicht weiter zu erhöhen, sondern bei 4,5 % zu belassen. Der EZB-Rat vertrat auf Basis seiner Einschätzungen in den Monaten Dezember 2023 und Januar 2024 weiterhin die Ansicht, dass die aktuellen Leitzinsen wesentlich dazu beitragen könnten, die Inflation zeitnah wieder auf den Zielwert zu bringen. Allerdings sei es dafür notwendig, dass das derzeitige Niveau der Leitzinsen auch für einen ausreichend langen Zeitraum beibehalten werde. Gemäß den Dezember-Projektionen der Experten des Eurosystems wird erwartet, dass die Inflation im Verlauf des Jahres 2024 schrittweise nachlässt und sich im Jahr 2025 dem Zielwert von 2 % p.a. annähern wird.⁶

Die Deutsche Konsum REIT-AG sieht sich von konjunkturellen Schwankungen nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft aufgrund ihrer robusten geschäftsstrategischen Ausrichtung weitestgehend krisenresilient agieren kann.

Investmentumsatz deutlich zurückgegangen – Nahversorgungsimmobilien verzeichnen jedoch zunehmende Nachfrage

Weltweit wurden im Kalenderjahr 2023 Immobilientransaktionen im Gesamtvolumen von 594 Milliarden US-Dollar abgeschlossen. Dies entspricht einem Rückgang um 44 % und dem niedrigsten Niveau seit einer Dekade.⁷

Dabei belief sich der Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes auf gut 29 Mrd. €, was einem Rückgang von ca. 56 % entspricht.⁸ Aufgrund der Stabilisierung des Finanzierungsmarktes konnten im zweiten Halbjahr und zum Jahresende 2023 noch einige großvolumige Transaktionen registriert werden. Ein klassischer Jahresendspurt blieb jedoch aus. Dies lässt sich zudem am Beitrag des letzten Quartals zum Gesamtjahresergebnis feststellen, wonach das 4. Quartal mit 28 % sogar knapp 5 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt.⁹ Besonders bei großen Transaktionen war die Marktdynamik deutlich schwächer als bei mittleren und kleinen Vertragsabschlüssen. Investoren zeigen sich aufgrund geänderter Finanzierungsbedingungen und Unsicherheiten bezüglich der Preisentwicklung zurückhaltend, insbesondere bei großen und finanziell anspruchsvollen Käufen. Der Markt erwarte laut Hahn Gruppe weiterhin fallende Preise und suche nach einem neuen Gleichgewicht auf einem niedrigeren Niveau.¹⁰

⁴ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 27. März 2024.

⁵ Kieler Konjunkturberichte Nr. 112 (2024/Q1) vom 5. März 2024: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2024, S. 5.

⁶ Deutsche Bundesbank: 76. Jahrgang Nr. 2, Monatsbericht Februar 2024.

⁷ Pressemitteilung JLL vom 26.03.2024: Globale Immobilienmärkte hoffen auf schrittweise Erholung im Jahr 2024,

⁸ Pressemitteilung Savills vom 08.01.2024: Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland.

⁹ Pressemitteilung JLL vom 08.01.2024: Auf dem Investmentmarkt für Immobilien ist der Tiefpunkt erreicht.

¹⁰ 18. Retail Real Estate Report – Hahn Gruppe, S. 119.

Nach Angaben von Savills sind die Anfangsrenditen auf dem deutschen Immobilienmarkt im letzten Quartal 2023 langsamer gestiegen als zuvor, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 der stärkste je ermittelte Renditeanstieg zu verzeichnen war. Die Preiskorrektur habe sich vermutlich stabilisiert, aber die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bestehe weiterhin, wobei der Druck auf die Eigentümer größer sei als auf potenzielle Käufer - insbesondere, da Banken tendenziell eher restriktiv blieben. Die erwartete Zunahme von Angeboten bei gleichbleibender Nachfrage, begleitet von einer schwachen Wirtschaftsaussicht und niedrigeren Mietwachstumserwartungen, deute perspektivisch auf weiter steigende Anfangsrenditen hin.¹¹

Trotz diverser Krisen der vergangenen Jahre haben sich insbesondere Nahversorgungsimmobilien am Investmentmarkt als Assetklasse mit steigender Nachfrage erwiesen. Der Trend der letzten Jahre setzt sich somit fort, da sich auch die Nutzernachfrage aufgrund des Angebotes kaum substituierbarer und lebensnotweniger Güter weiterhin als stark erweist. Wenngleich das Gesamtvolumen des Investmentumsatzes im Jahr 2023 abnahm, stieg der prozentuale Investmentanteil von Einzelhandelsobjekten in Deutschland im Vorjahresvergleich um 7 % auf 24,3 % des gesamten Transaktionsvolumens. Damit liegen Einzelhandelsprodukte nur knapp hinter Logistikobjekten, die eine ähnliche Steigerung des Transaktionsvolumens auf rund 26 % verzeichneten. Der größte Umsatzrückgang war bei Büroobjekten zu verzeichnen. Hier sank das Transaktionsvolumen um 15,6 Prozentpunkte auf 25,6 %.¹²

Fachmarktobjekte dominierten auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt 2023. So wurden Transaktionsvolumina zwischen 10 und 40 Millionen Euro deutlich häufiger realisiert als großvolumige Transaktionen, die aufgrund des schwierigen Finanzierungsmarktes kaum stattfanden. Fachmarktobjekte fallen somit eher ins Suchraster vieler Akteure am Markt und erweisen sich somit weiterhin als Assets mit hoher Nachfrage.

2.2. Aktie

Kurs der DKR-Aktie nach Kurseinbruch auf tiefem Niveau

In den ersten Tagen des Geschäftsjahres 2023/2024 verzeichnete die DKR-Aktie deutliche Kursverluste, anschließend konnte der Kurs auf niedrigerem Niveau unter gelegentlichen Schwankungen keinen neuen Trend ausbilden und bewegte sich ganz überwiegend seitwärts. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2023 (EUR 5,74)¹³ gab der Aktienkurs in den folgenden Tagen und Wochen deutlich nach und erreichte schließlich sein Tief bei EUR 2,41¹⁴. Diese Kursverluste konnten in der Folge zumindest teilweise ausgeglichen werden, sodass die Aktie den Berichtszeitraum an dessen letztem Handelstag, dem 28. März 2024, mit einem Kurs von EUR 3,00¹⁵ abschloss.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2023 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 2,74 bzw. um 47,7 %. Der Schlusskurs des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2022/2023 betrug EUR 6,90, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 3,90 bzw. 56,5 % bedeutet. Im Gegensatz zur unbefriedigenden Entwicklung des Aktienkurses war die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra erfreulich: Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 14,9 % auf 26.123 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie merklich verbessert.

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zum 31. März 2024 rund EUR 105 Mio.

¹¹ Pressemitteilung Savills vom 08.01.2024: Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland.

¹² Investmentmarkt in Deutschland: At a Glance Q4 2023, CBRE Gruppe.

¹³ Schlusskurs Xetra.

¹⁴ Variabler Kurs Xetra am 11. März 2024.

¹⁵ Schlusskurs Xetra.

— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

2.3. Geschäftsverlauf

Verkauf eines Teilportfolios ermöglicht perspektivisch deutliche Reduktion der Verschuldung / Ausgewählte Investitionen in den Immobilienbestand getätigt

Bis zum Ablauf des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2023/2024 erfolgten keine Nutzen- und Lastenwechsel von Ankaufsobjekten. Demgegenüber wurde der Verkauf des leerstehenden Objekts in Trier mit erfolgreichem Nutzen-Lasten-Wechsel abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5,7 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Northeim, Saarbrücken-Dudweiler, Angermünde und Stendal (Gneisenaustraße) entfallen.

Damit umfasst das am 31. März 2024 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 183 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 994,8 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.070.000 m².

Im März 2024 wurde der Verkauf eines Teilportfolios, bestehend aus 14 Immobilien, notariell beurkundet. Der Verkauf umfasst die Liegenschaften in Ludwigslust, Guben (Karl-Marx-Straße 95), Stendal (Nordwall), Hohenmölsen, Aschersleben, Tangerhütte, Eisenhüttenstadt (Karl-Marx-Straße), Seebach, Elsterwerda, Eggesin, Lübz, Lübtheen, Staßfurt (Neundorfer Straße) sowie Osterfeld und konnte zu einem Verkaufspreis durchgeführt werden, der weniger als 4 % unterhalb des IFRS-Buchwerts liegt, zu dem die Gesellschaft die Objekte nach der letzten Portfoliobewertung am 30. September 2023 bilanziert hatte. Die Nutzen- und Lastenübergänge aller Objekte werden bis voraussichtlich Juni 2024 erwartet, die Veräußerungserlöse sollen dabei vollständig zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten sowie zur teilweisen Rückführung fällig werdender Anleihen genutzt werden.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 169 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 72,5 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von mehr als EUR 910 Mio.

Wesentliche Steuernachzahlungen im Zusammenhang mit dem Disput über den REIT-Status geleistet

Die im Zuge des laufenden Verfahrens über den REIT-Status nachzuzahlenden Ertragsteuern für den Zeitraum 2016 bis 2021 (EUR 9,8 Mio.) sowie die Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 (EUR 3,2 Mio.) hat die DKR inzwischen fast vollständig geleistet. Zum Stichtag verbleibt eine offene Gewerbesteuernachzahlung in Höhe von rund EUR 0,9 Mio., die in den nächsten Monaten vollständig beglichen wird.

Ungeachtet dessen geht die DKR in der Hauptsache weiter gegen die Steuerbescheide der Finanzverwaltung vor. Eine Einspruchsentscheidung des Finanzamts Potsdam ist bisher noch nicht ergangen.

Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen

Nachdem die gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA bestehende Darlehensforderung nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 zurückgeführt wurde, hat die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen, die am 9. Dezember 2023 beurkundet worden ist. Die Vereinbarung sieht im Wesentlichen vor, dass die Obotritia das Darlehen bis spätestens 30. Juni 2025 zurückführen wird. Gleichzeitig erhält die DKR im Gegenzug ein Sicherheitenpaket, welches unter anderem Grundpfandrechte an verschiedenen Immobilien umfasst.

In mehreren Schritten hat die Obotritia im Berichtszeitraum Rückführungen an die DKR im Gesamtvolumen von rund EUR 10 Mio. geleistet.

Anleiherfinanzierung noch in Verhandlung

Die Gesellschaft befindet sich weiterhin in konstruktiven Verhandlungen mit der Anleihegläubigerin der anfangs im April und Mai 2024 auslaufenden Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio. und verfolgt das Ziel der längerfristigen Prolongation dieser Schuldinstrumente. Da die längerfristige Prolongation nicht bis zur Fälligkeit der ursprünglich im April 2024 auslaufenden Anleihe abgeschlossen werden konnte, hat die Gesellschaft das Fälligkeitsdatum beider Anleihen mit Zustimmung der Anleihegläubigerin in zwei Schritten auf den 30. Juni 2024 verschoben.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. März 2024 wie folgt dar:

Aktiva	31.03.2024	30.09.2023	Passiva	31.03.2024	30.09.2023
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	913.470	989.968	A. Eigenkapital	327.421	316.400
B. Kurzfristige Vermögenswerte	27.391	33.860	B. Langfristige Verbindlichkeiten	372.572	529.879
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	82.218	6.350	C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	299.407	183.899
			D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	23.680	0
Summe Aktiva	1.023.079	1.030.178	Summe Passiva	1.023.079	1.030.178

Durch den Verkauf eines Objekts sowie aufgrund eingehender Teilrückführungen von ausgereichten Darlehen bei gleichzeitiger Tilgung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerte sich die Bilanzsumme um TEUR 7.099 auf TEUR 1.023.079 (30.09.2023: TEUR 1.030.178). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. März 2024 mit TEUR 912.542 bilanziert werden (30.09.2023: TEUR 989.014). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 82.218 (30.09.2023: TEUR 6.350) zur Veräußerung gehalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um TEUR 6.469 auf TEUR 27.391 (30.09.2023: TEUR 33.860). Diese Reduzierung ergab sich vor allem aus Darlehensrückzahlungen der Obotritia Capital KGaA. Die Gesamtforderung gegenüber der Obotritia Capital verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 8.354 von TEUR 62.516 auf TEUR 54.162. Im Berichtszeitraum erfolgten Zins- und Tilgungszahlungen von TEUR 10.077, die zum Teil mit auflaufenden Zinsen saldiert worden sind. Die wertberichtigte bilanzierte Forderung belief sich zum Bilanzstichtag inkl. aufgelaufener Zinsen somit auf TEUR 10.067,5 (30.09.2023: TEUR 18.421,2).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 11.022 auf TEUR 327.422 (30.09.2023: TEUR 316.400).

Die Gesamtverbindlichkeiten verminderten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 18.121 auf TEUR 695.657 (30.09.2023: TEUR 713.778). Maßgeblich für diese Änderung waren laufende Darlehenstilgungen sowie die Begleichung von Ertragsteuerverbindlichkeiten.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. März 2024 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2024		30.09.2023	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	327.421	327.421	316.400	316.400
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.842	-	36.764
Latente Steuern	33.988	33.988	31.704	31.704
Kennzahlen, TEUR	361.409	398.251	348.103	384.867
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.195.154	-	15.195.154
Kennzahlen je Aktie, EUR	10,28	7,91	9,90	7,64

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inklusive der in den IFRS 5-Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die laufende Tilgung von Darlehen um TEUR 11.093 auf TEUR 412.323 vermindert (30.09.2023: TEUR 423.416).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2024 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	388.709	423.416
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	23.680	0
Wandelschuldverschreibungen	36.842	36.764
Unternehmensanleihen	178.707	177.887
Summe Verbindlichkeiten	627.938	638.067
abzüglich Flüssige Mittel	-4.136	-4.934
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.376	-1.630
abzüglich Ausleihungen	-10.067	-18.421
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-1.322	-0
Nettoverschuldung	611.036	613.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	912.542	989.014
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	82.218	6.350
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10	0
Summe Renditeliegenschaften	994.770	995.364
Net-LTV	61,4 %	61,6 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	9.719	17.175
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9.709	-11.336
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.225	-5.216
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-797	622
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.934	4.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.136	5.449

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist aufgrund geleisteter Steuernachzahlungen in Höhe von TEUR 7.466 im Vergleich zur Vorperiode deutlich niedriger.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 5.756 (H1 2022/2023: Auszahlungen für Capex-Maßnahmen und Akquisitionen weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 63.415), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 5.332 (H1 2022/2023: TEUR 8.641) entgegenstehen. Weiterhin sind hier Netto-Rückflüsse aus Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 6.477 (H1 2022/2023: TEUR 42.105) und erhaltene Zinsen in Höhe von insgesamt TEUR 3.683 (H1 2022/2023: TEUR 332) abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 11.106 (H1 2022/2023: TEUR 44.264) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 9.104 (H1 2022/2023: TEUR 7.509).

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2023/2024 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Mieterlöse	39.835	38.710
Vermietungsergebnis	24.750	26.458
Veräußerungsergebnis	-18	-209
Sonstige betriebliche Erträge	1.268	249
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-4.477	-5.756
EBIT	21.522	20.742
Finanzergebnis	-8.216	-5.948
EBT	13.306	14.795
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-2.284	0
Periodenergebnis	11.022	14.795

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund inflationsbedingter Indexanpassungen der Mietverträge auf rund TEUR 39.835 (H1 2022/2023: TEUR 38.710) und werden nahezu ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen erzielt. Das Vermietungsergebnis hingegen sank um TEUR 1.708 auf TEUR 24.750 (H1 2022/2023: TEUR 26.458). Ein überproportionaler Anstieg der Vermietungsaufwendungen und die Gewährung mietfreier Zeiten bei einigen größeren Mietverhältnissen war für den Rückgang des Vermietungsergebnisses maßgeblich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.268 (H1 2022/2023: TEUR 249) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus zuvor voll wertberichtigten, erworbenen Darlehensforderungen.

Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Wertberichtigungen in der Vergleichsperiode.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.493 (H1 2022/2023: TEUR 938). Ursächlich dafür waren insbesondere Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungskosten um TEUR 5.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Personalaufwendungen	-666	-649
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.545	-2.003
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.493	938
Bereinigte Verwaltungskosten	-1.718	-1.713
Mieterlöse	39.835	38.710
Verwaltungskostenquote	4,3 %	4,4 %

In Summe ergibt sich eine Erhöhung des EBIT um TEUR 780 auf TEUR 21.522 (H1 2022/2023: TEUR 20.742), was im Wesentlichen aus der Steigerung der Mieterlöse, den erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen sowie der Minderung der betrieblichen Aufwendungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 10.025 (H1 2022/2023: TEUR 8.799) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 366 (H1 2022/2023: TEUR 406) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 1.809 (H1 2022/2023: TEUR 2.852) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der gekündigten Ausleihung liquider Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 2.268 auf TEUR -8.216 (H1 2022/2023: TEUR -5.948).

Im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung der Veranlagungszeiträume 2014-2021 wurden durch die Finanzverwaltung und Landesverwaltung Steuerbescheide für die Jahre 2014 bis 2021 und Vorauszahlungsbescheide für 2022 erlassen. Rückstellungen hierfür wurden bereits in der Vorperiode erfasst. Im Berichtszeitraum wurden aufgrund ausreichender Verlustvorträge keine Ertragsteuern (H1 2022/2023: TEUR 0,0) erfolgswirksam verbucht. Darüber hinaus wurden passive latente Steuern von TEUR 2.284 (H1 2022/2023: TEUR 0) ergebniswirksam erfasst.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 11.022 (H1 2022/2023: TEUR 14.794), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Periodenergebnis	11.022	14.794
Bereinigung der Ertragsteuern	2.284	0
Bereinigung der Abschreibungen	63	9
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	18	209
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.325	3.441
Bereinigung um Einmaleffekte	1.768	1.445
FFO	16.480	19.899
- Capex	-5.747	-11.322
aFFO	10.733	8.577

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Rechts- und Beratungskosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungsmaßnahmen (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Northeim, Saarbrücken-Dudweiler, Angermünde und Stendal (Gneisenaustraße) durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,47 (H1 2022/2023: EUR 0,57) sowie ein aFFO von EUR 0,31 je Aktie (H1 2022/2023: EUR 0,24).

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 2023/2024 verlief operativ stabil. Erwartungsgemäß sind die Finanzierungskosten aufgrund des höheren Zinsniveaus angestiegen, was im Wesentlichen zu einem FFO-Rückgang beigetragen hat. Dennoch ist das Geschäftsmodell der DKR intakt und zeigt sich seit jeher als sehr robust.

Wesentlicher Einflussfaktor für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der DKR ist derzeit die kurzfristige Verlängerung der auslaufenden Unternehmensanleihen sowie die geordnete Reduzierung der Fremdkapitalverbindlichkeiten, um den Verschuldungsgrad sowie die laufenden Finanzierungskosten zu reduzieren. Daran arbeitet die DKR mit Hochdruck und ist sehr zuversichtlich, zeitnah eine Verlängerung präsentieren zu können. Dazu tragen auch selektive Objektveräußerungen bei, die die Gesellschaft bereits mit dem Verkauf des Teilportfolios umgesetzt hat.

Weiterhin wird die DKR in den kommenden Monaten verschiedene Kostenreduzierungsmöglichkeiten prüfen und umsetzen, um die Profitabilität der Gesellschaft wieder zu erhöhen.

4. Nachtragsbericht

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. bei zwei institutionellen Investoren platziert. Die Wandelanleihe wurde zu 98,5 % des Nennbetrags ausgegeben und mit einem Zinssatz von 12 % p.a. verzinst. Sie ist am 5. Oktober 2025 zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig, sofern sie nicht vorher gewandelt oder zurückgezahlt wird. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,85.

Da die angestrebte, längerfristige Prolongation der anfangs im April und Mai 2024 auslaufenden Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio nicht bis zur Fälligkeit der ursprünglich im April 2024 auslaufenden Anleihe abgeschlossen werden konnte, haben beide Parteien mit Vereinbarung vom 2. Mai 2024 das Fälligkeitsdatum beider Anleihen auf den 30. Juni 2024 verschoben.

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 2022/2023 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2023 nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Fokus derzeit auf der Fremdkapitalseite

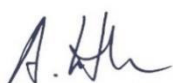
Der Fokus liegt in den kommenden Monaten vor allem auf der Neustrukturierung der Fremdkapitalseite: Dazu gehört zunächst die Prolongation der kurzfristig auslaufenden Unternehmensanleihen, die Rückführung von Fremdkapital mithilfe der getätigten Objektveräußerungen sowie im Anschluss daran die Refinanzierung der auslaufenden besicherten Bankdarlehen. Bis zum Bilanzstichtag 30. September 2024 soll der Verschuldungsgrad LTV wieder auf unter 55 % sinken. Daher sind auch weitere, selektive Objektveräußerungen nicht auszuschließen.

Zudem arbeitet die DKR an verschiedenen Restrukturierungs- und Kosteneinsparmaßnahmen, die bis Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 bereits größtenteils eingeleitet und umgesetzt werden sollen. Von diesen Maßnahmen verspricht sich der Vorstand signifikante Margenverbesserungen.

FFO-Prognose für das Gesamtjahr bei EUR 27 bis 30 Mio.

Unter Berücksichtigung der beurkundeten Verkaufstransaktion sowie der bevorstehenden Prolongation der Anleihen bei signifikanter Tilgung ergibt sich ein klareres Bild für das zweite Geschäftshalbjahr 2023/2024. Demnach erwartet der Vorstand einen FFO zwischen EUR 27 Mio. und EUR 30 Mio. (vorbehaltlich weiterer selektiver Immobilienveräußerungen).

Potsdam, 14. Mai 2024



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 2021/2022 wurde die DKR für die EPRA-Berichterstattung in ihrem Geschäftsbericht bereits zum vierten Mal in Folge mit dem EPRA BPR Gold Award ausgezeichnet.



Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 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. Zudem werden die im Geschäftsjahr gebildeten, latenten Steuern bereinigt.

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Periodenergebnis	11.021,5	14.794,5
– Bewertungsergebnis	0,0	0,0
– Veräußerungsergebnis	18,3	208,6
– latente Steuereffekte	2.284,2	0,0
EPRA Earnings	13.324,0	15.003,0
EPRA Earnings je Aktie (unverwässert), EUR	0,38	0,43
EPRA Earnings je Aktie (verwässert), EUR	0,26	0,30

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	31.03.2024	30.09.2023
Marktwert der Renditeliegenschaften (inklusive Veräußerungsportfolio nach IFRS 5)	994.760,4	995.363,9
+ Transaktionskosten	66.343,9	67.317,5
Bruttomarktwert der Renditeliegenschaften	1.061.104,4	1.062.681,4
Annualisierte Mieterlöse	78.051,7	79.197,0
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten	-15.610,3	-15.839,4
Annualisierte Nettomieterlöse	62.441,4	63.357,6
+ derzeit bestehende mietfreie Zeiten	0,0	0,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge	62.400,2	63.357,6
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,9 %	6,0 %
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,9 %	6,0 %

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 2023/2024	H1 2022/2023
Netto-Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	14.835,3	11.754,0
+ Personalaufwendungen	666,4	649,0
+ Sonstige wiederkehrende betriebliche Aufwendungen	603,3	1.055,5
- Sonstige betriebliche Erträge	-1.268,0	-249,3
EPRA-Kosten inkl. direkter Leerstandskosten	14.837,0	13.209,3
- direkte Leerstandskosten	-1.733,7	-1.403,2
EPRA-Kosten exkl. direkter Leerstandskosten	13.103,3	11.806,0
Mieteinnahmen abzgl. Erbbauzinsen	39.468,7	38.303,7
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten), %	37,6 %	34,5 %
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten), %	33,2 %	30,8 %

EPRA-Leerstandquote

Im Gegensatz zum reinen Flächenleerstand spiegelt die EPRA-Leerstandquote den wirtschaftlichen Leerstand, basierend auf der Marktmiete der Leerstandsflächen im Verhältnis zur um die Potenzialmiete der Leerstandsflächen erhöhten Gesamtmiete des Portfolios am Stichtag, wider. Die geschätzten zugrunde gelegten Marktmieten ergeben sich aus den Immobiliengutachten des externen und unabhängigen Bewerter CBRE GmbH, Berlin.

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Potenzialmiete für Leerstandsflächen	5.016,4	5.060,7
Annualisierte Mieterlöse	83.112,4	84.257,7
EPRA-Leerstandquote	6,0 %	6,0 %

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	31.03.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	412.388,9	423.416,1
+ Wandelanleihen	36.841,7	36.763,6
+ Anleihen	178.706,9	177.886,9
+ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nach Verrechnung mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.774,0	6.579,6
- Flüssige Mittel auf Treuhandkonten	-1.375,5	-1.630,4
- Flüssige Mittel auf Instandhaltungsrücklagenkonten	-1.322,4	0,0
- Flüssige Mittel	-4.136,4	-4.933,6
(A) Nettoverschuldung	626.877,2	638.082,2
Renditeliegenschaften (IAS 40)	912.542,1	989.013,9
+ Zum Verkauf gehaltenes Immobilienvermögen (IFRS 5)	82.218,3	6.350,0
+ Anzahlungen auf Renditeliegenschaften	10,1	0,0
+ Ausleihungen an Gesellschafter	10.067,5	18.421,2
(B) Vermögenswerte	1.004.837,9	1.013.786,0
EPRA LTV (A/B)	62,4 %	62,9 %

Like-for-Like-Portfolio

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

	31.03.2024	30.09.2023	Veränderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	75,5	75,5	0,0 %
Nettomiete/m ² /Monat	7,00	7,02	-0,3 %
Leerstandsrate (%)	9,8	10,1	-3,3 %
WALT (Jahre)	4,8	5,1	-6,2 %

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	31.03.2024			30.09.2023		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	327.421,1	327.421,1	327.421,1	316.399,5	316.399,5	316.399,5
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.841,7	36.841,7	36.841,7	36.763,6	36.763,6	36.763,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	33.987,9	33.987,9	0,0	31.703,7	31.703,7	0,0
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	0,0	0,0	47.316,7	0,0	0,0	45.599,2
Transaktionskosten (Grund-erwerbsteuer)	84.554,6	0,0	0,0	84.605,9	0,0	0,0
EPRA NAV	482.805,3	398.250,7	411.579,4	469.472,8	384.866,8	398.762,3
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	50.351,1	50.351,1	50.351,1	50.351,1	50.351,1	50.351,1
EPRA NAV je Aktie in EUR (verwässert)	9,59	7,91	8,17	9,32	7,64	7,92

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 2023/2024	H1 2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	11.021,5	14.794,5
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	18,3	208,6
Headline Earnings (unverwässert)	11.039,8	15.003,0
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	315,6	314,3
Headline Earnings (verwässert)	11.355,4	15.317,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.195,2	15.039,5
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.351,1	50.195,4
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,31	0,43
verwässert	0,23	0,31

**Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis
31. März 2024 des Geschäftsjahres 2023/2024**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.03.2024

TEUR	Anhang	31.03.2024	30.09.2023
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1.)	912.542,1	989.013,9
Sachanlagen	(2.2.)	918,2	954,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.5.)	10,1	0,0
		913.470,4	989.968,0
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.4.)	3.041,4	2.721,5
Ertragsteuererstattungsansprüche		4,3	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.5.)	20.208,5	26.205,1
Zahlungsmittel		4.136,4	4.933,6
		27.390,5	33.860,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(2.6.)	82.218,3	6.350,0
SUMME AKTIVA		1.023.079,2	1.030.178,2
Passiva			
Eigenkapital (2.7.)			
Gezeichnetes Kapital		35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage		197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen		723,4	723,4
Bilanzgewinn		94.400,1	83.378,6
		327.421,1	316.399,5
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	296.065,9	378.298,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	0,0	36.763,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	30.559,5	71.051,9
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	11.954,9	12.057,6
Passive latente Steuern	(2.3.)	33.987,9	31.703,7
		372.571,6	529.879,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.8.)	92.643,4	45.117,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.9.)	36.841,7	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	(2.10.)	148.147,4	106.835,0
Steuerrückstellungen	(2.11.)	5.063,4	8.122,8
Sonstige Rückstellungen	(2.11.)	3.586,9	5.422,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.815,4	9.301,1
Ertragsteuerschulden	(2.13.)	915,5	5.318,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.12.)	3.393,1	3.782,4
		299.406,9	183.899,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(2.6.)	23.679,6	0,0
SUMME PASSIVA		1.023.079,2	1.030.178,2

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	An- hang	01.10.2023- 31.03.2024	01.01.2024- 31.03.2024	01.10.2022- 31.03.2023	01.01.2023- 31.03.2024
Mieterlöse		39.835,1	19.922,4	38.710,2	20.028,7
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten		9.825,4	4.750,8	9.067,6	4.211,6
Vermietungsaufwendungen		-24.910,6	-12.672,5	-21.319,9	-10.786,5
Vermietungsergebnis	(3.1.)	24.749,8	12.000,7	26.457,8	13.453,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		6.350,0	6.350,0	8.850,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-6.368,3	-6.351,5	-9.058,6	-0,8
Veräußerungsergebnis		-18,3	-1,5	-208,6	-0,8
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2.)	1.268,0	1.059,5	249,3	-609,5
Rohergebnis		25.999,6	13.058,7	26.498,5	12.843,6
Personalaufwand	(3.3.)	-666,4	-359,4	-649,0	-311,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-62,7	-33,4	-9,4	-5,8
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(3.4.)	-1.202,8	-1.129,0	-3.095,0	-1.435,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5.)	-2.545,2	-906,9	-2.002,6	-1.123,2
Betriebliche Aufwendungen		-4.477,1	-2.428,8	-5.756,1	-2.876,0
EBIT		21.522,5	10.629,9	20.742,4	9.967,6
Zinsertrag		1.808,8	856,6	2.851,6	1.354,7
Zinsaufwand		-10.025,1	-5.036,4	-8.799,1	-4.778,9
Finanzergebnis	(3.6.)	-8.216,3	-4.179,8	-5.947,5	-3.424,3
EBT		13.306,1	6.450,1	14.794,9	6.543,3
Ertragsteuern		-2.284,2	-1.938,7	0,0	0,0
Sonstige Steuern		-0,4	-0,4	-0,4	-0,4
Periodenergebnis		11.021,5	4.511,0	14.794,5	6.542,9
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,31	0,13	0,42	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,23	0,09	0,30	0,13

Sonstiges Ergebnis				
Periodenergebnis	11.021,5	4.511,0	14.794,5	6.542,9
Posten, die in den Gewinn oder Verlust um- gegliedert wurden				
Wertminderung erworbener Darlehen	0,0	0,0	1.829,9	1.683,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	0,0	0,0	-1.639,9	-1.568,0
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	0,0	0,0	-190,0	-115,0
Zwischensumme	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodengesamtergebnis	11.021,5	4.511,0	14.794,5	6.542,9

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	An- hang	Grundkapital / Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2022		35.155,9	197.141,6	723,4	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis					14.794,5	14.794,5
Stand 31.03.2023	(2.7.)	35.155,9	197.141,6	723,4	296.073,1	529.094,1
Stand 01.10.2023		35.155,9	197.141,6	723,4	83.378,6	316.399,6
Periodenergebnis					11.021,5	11.021,5
Stand 31.03.2024	(2.7.)	35.155,9	197.141,6	723,4	94.400,1	327.421,1

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2023- 31.03.2024	01.10.2022- 31.03.2023
Jahresergebnis		11.021,5	14.794,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(3.6.)	8.216,3	5.947,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		62,7	9,4
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(3.4.)	1.202,8	3.095,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften		18,3	208,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	(2.11.)	-1.836,0	-333,3
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern		2.284,2	0,0
- Gezahlte Ertragsteuern		-7.466,1	-194,1
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.4., 2.5.)	-2.884,2	-2.626,0
+/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(2.12.)	-900,8	-3.726,9
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		9.718,7	17.174,6
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften		5.331,7	8.641,4
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	(2.1.)	-5.756,5	-63.415,2
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-26,8	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.5.)	6.477,5	65.522,3
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(2.5.)	0,0	-23.416,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen		0,0	1.000,0
+ Erhaltene Zinsen	(3.6.)	3.683,3	332,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		9.709,1	-11.336,3
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	(2.10.)	0,0	-4.100,0
- Auszahlung Kosten des Rückkaufs von Unternehmensanleihen		0,0	-59,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(2.8.)	0,0	50.995,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten		-15,0	-278,7
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(2.8.)	-11.105,9	-44.263,9
- Gezahlte Zinsen	(3.6.)	-9.104,1	-7.509,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-20.225,0	-5.216,0
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		-797,2	622,2
Liquide Mittel am Anfang der Periode		4.933,6	4.827,0
Liquide Mittel am Ende der Periode		4.136,4	5.449,2

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2024

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden „DKR“, „Deutsche Konsum“, „Unternehmen“ 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 Marlene-Dietrich-Allee 12b in 14482 Potsdam. Seit dem 1. Januar 2016 besitzt die Gesellschaft den Status eines REIT („Real Estate Investment Trust“) und ist daher grundsätzlich ertragsteuerbefreit. Im Zuge des laufenden Verfahrens mit der Finanzverwaltung (siehe dazu die Ausführungen im Lagebericht des Geschäftsberichts zum Geschäftsjahr 2022/2023) hat sich die Gesellschaft jedoch aus Vorsichtsgründen dazu entschlossen, den vorliegenden Abschluss unter vollständiger Berücksichtigung steuerlicher Effekte aufzustellen. 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 2024 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 2023/2024. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2023 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2023 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2023 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. September durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2024 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2023 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 2023 bis 31. März 2024 erfolgten keine Nutzen- und Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft (H1 2022/2023: für elf Immobilien mit einem Volumen von TEUR 56.333,3). Dem stand der Verkauf und Abgang eines Objektes gegenüber. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 5.746,5 (H1 2022/2023: TEUR 11.321,8) aktiviert worden sind.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Anfangsbestand zum 1.10.	989.013,9	1.030.959,1
+ Immobilienankäufe	0,0	44.385,8
+ Aktivierung Erbbaurechte und Nutzungsrechte	0,0	24,9
+ Anpassung der Buchwerte für Erbbaurechte aufgrund geänderter Erbbauzinszahlungen	0,0	1.437,5
- Buchwertabgang durch Verkauf von Immobilien	0,0	9.900,0
- Umgliederung IFRS 5	-82.218,3	-6.350,0
+ Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Capex)	5.746,5	21.985,0
+ Bewertungsergebnis der verkauften Immobilien	0,0	200,0
+ Unrealisiertes Bewertungsergebnis aus der Zeitwertbewertung (Marktwertveränderung)	0,0	-113.528,4
Endbestand zum Stichtag	912.542,1	989.013,9

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie dem zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen sind am Berichtsstichtag Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 840.520,0 (30.09.2023: TEUR 857.960,0) 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 2024 TEUR 10.277,1 (30.09.2023: TEUR 10.334,4). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31. März 2024 TEUR 11.116,1 (30.09.2023: TEUR 11.181,6).

Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30. September 2024.

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

Renditeliegenschaften in TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Mieterlöse	39.835,1	38.710,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.825,4	9.067,6
Vermietungsaufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	-24.910,6	-21.319,9
Gesamt	24.749,8	26.457,8

2.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 918,2 (30.09.2023: TEUR 954,1) umfasst im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroflächen und zwei PKW sowie miterworbenes Inventar für die Objektbewirtschaftung. Die Nutzungsdauern liegen zwischen drei und 19 Jahren. Die Abschreibung der Sachanlagen sowie der Nutzungsrechte erfolgt linear und beläuft sich im Berichtszeitraum auf TEUR 62,7 (H1 2022/2023: TEUR 9,4).

2.3. Latente Steuern

Aufgrund der Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg im Hinblick auf die Gewährung der Aussetzung der Vollziehung der erhaltenen Steuerbescheide hat sich die DKR bereits im Geschäftsjahr 2022/2023 aus Vorsichtsgründen dazu entschieden, sämtliche steuerlichen Risiken bilanziell zu berücksichtigen, und bilanziert aus diesem Grund latente Steuern. Aktive und passive Steuerlatenzen wurden dabei saldiert und lediglich der Passivüberhang in Höhe von TEUR 33.897,9 (30.09.2023: TEUR 31.703,7) ausgewiesen. Latente Steuern resultieren überwiegend aus der Fair Value-Bilanzierung der Renditeimmobilien, dem Ansatz von Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und Wertberichtigungen auf Darlehen.

2.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen größtenteils aus der Vermietung und betragen am 31. März 2024 TEUR 3.041,4 (30.09.2023: TEUR 2.721,5). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 4.206,0 (30.09.2023: TEUR 4.496,6).

2.5. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte umfassen vollumfänglich geleistete Anzahlungen auf Renditeimmobilien in Höhe von TEUR 10,1 (30.09.2023: TEUR 0,0). Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Forderungen gegen Gesellschafter inkl. Zinsabgrenzung	10.067,5	18.421,2
Instandhaltungsrücklagen	1.322,4	1.840,0
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	2.881,8	1.939,5
Gezahlte Leistungen für Folgeperioden	2.783,6	1.783,3
Mieterkautionen	1.266,0	1.250,0
Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	1.000,0	0,0
Umsatzsteuerforderungen	352,5	0,0
Hausverwalterkonten	109,6	380,4
Erwerberabrechnung	40,2	305,0
Übrige	385,0	285,7
Gesamt	20.208,5	26.205,1

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

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Anfangsbestand zum 01.10.	0,8	5.764,0
Prolongation/Erwerb neuer Darlehen	0,0	1.935,0
Tilgungen	-0,9	-4.125,4
Änderung des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis	0,1	-1.829,9
Zins- und Gebührenabgrenzung	0,0	-194,6
Endbestand zum Stichtag	0,0	1.549,1
-davon langfristig	0,0	0,0
-davon kurzfristig	0,0	1.549,1
-davon zur Veräußerung gehalten	0,0	0,0

Die Nominalforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA verringerte sich infolge von Tilgungen im Berichtszeitraum um TEUR 6.476,6. Die Zinsforderung gegenüber der Obotritia Capital wurde um TEUR 3.600,0 getilgt. Zum Bilanzstichtag belief sich die Forderung inkl. Zinsabgrenzung nach Wertberichtigung in Höhe von TEUR 44.094,3 auf TEUR 10.067,5 (30.09.2023: TEUR 18.421,2).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

2.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR 82.218,3 (30.09.2023: TEUR 6.350,0) betreffen 18 Renditeimmobilien (30.09.2023: eine Renditeimmobilie). Damit zusammenhängende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie erhaltene Anzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 23.679,6 (30.09.2023: TEUR 0,0) wurden in die Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten umgegliedert.

2.7. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital veränderte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 nicht und betrug zum 31. März 2024 TEUR 35.155,9 (30.09.2023: TEUR 35.155,9). Auch die Kapitalrücklage verzeichnete keine Änderungen und belief sich zum Stichtag auf TEUR 197.141,6 (30.09.2023: 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	31.03.2024	30.09.2023
Langfristig	296.065,9	378.298,9
Kurzfristig	92.643,4	45.117,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	23.614,1	0,0
Summe	412.323,4	423.416,2
davon besichert	344.022,9	355.159,3

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 durch die laufende Tilgung bestehender Bankdarlehen vermindert.

2.9. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2024		30.09.2023	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 1,35 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	0,0	29.891,4	29.837,8	0,0
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1,00 % Coupon p.a.	30. Januar 2025	0,0	6.950,3	6.925,8	0,0
Summe		0,0	36.841,7	36.763,6	0,0

2.10. Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in TEUR	Fälligkeit	31.03.2024		30.09.2023	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Anleihe TEUR 70.000,0 (unbesichert), 2,35 % Coupon p.a.	30. Juni 2024	0,0	36.378,5	0,0	70.792,0
Anleihe TEUR 35.900,0 (besichert), 1,80 % Coupon p.a.	30. Juni 2024	0,0	71.622,2	0,0	36.043,0
Stufenzins-Anleihe TEUR 40.000,0 (unbesichert), 4,00 % Coupon p.a.	10. März 2025	0,0	40.146,7	40.976,8	0,0
Anleihe TEUR 30.000,0 (unbesichert), 3,10 % Coupon p.a.	28. April 2031	30.559,5	0,0	30.075,1	0,0
Summe		30.559,5	148.147,4	71.051,9	106.835,0

2.11. Langfristige und kurzfristige Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen zum 31. März 2024 in Höhe von insgesamt TEUR 8.653,9 (30.09.2023: TEUR 13.549,2) umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern von TEUR 5.063,4 (30.09.2023: TEUR 8.122,8) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.970,2 (30.09.2023: TEUR 3.711,8). Die Rückstellungen für Steuern umfassen Ertragsteuern für vorangegangene Veranlagungszeiträume.

2.12. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11.954,9	12.057,6
Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten	11.954,9	12.057,6
Mietkautionen	1.350,8	1.330,5
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	963,8	936,9
Verbindlichkeiten aus Erwerberabrechnungen	462,9	462,8
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	181,2	182,2
Übrige	434,4	870,0
Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.393,1	3.782,4
Gesamt	15.347,9	15.840,0

2.13. Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 915,5 (30.09.2023: TEUR 5.318,0) resultieren aus von der Stadtverwaltung Potsdam erlassenen Gewerbesteuerbescheiden für vergangene Veranlagungszeiträume.

2.14. Leasingverhältnisse

Die Gesellschaft agiert als Leasingnehmerin von Erbbaurechtsverträgen, Parkplätzen, Büroflächen und zwei Kraftfahrzeugen. Die Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen und Parkplätzen werden in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten in der Position Renditeimmobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für geleaste Fahrzeuge und Büroflächen erfolgt unter der Bilanzposition Sachanlagen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten finden sich in den kurz- bzw. langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wieder.

Die aktivierten Nutzungsrechte beziehen sich auf folgende Klassen von Vermögenswerten:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	682,3	719,5
Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27,2	35,8
Renditeliegenschaften	10.553,1	10.610,4
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	57,0	0,0
Summe Nutzungsrechte	11.319,6	11.365,7

Die Leasingverbindlichkeiten gliedern sich zum Stichtag wie folgt auf:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	11.954,9	12.057,6
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	181,2	182,2
Leasingverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	65,5	0,0
Summe Leasingverbindlichkeiten	12.201,5	12.239,8

Auf Nutzungsrechte entfallen Abschreibungen in Höhe von TEUR 45,8 (H1 2022/2023: TEUR 5,5). Die Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Leasingverbindlichkeiten betragen TEUR 382,3 (H1 2022/2023: TEUR 406,6).

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

3.1. Vermietungsergebnis

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

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Umsatzerlöse aus Vermietung	39.835,1	38.710,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.825,4	9.067,6
Summe Erlöse	49.660,5	47.777,7
Instandhaltung	-3.568,4	-3.962,9
Umlagefähige Nebenkosten	-14.198,0	-12.307,7
Nicht umlagefähige Nebenkosten	-5.703,6	-4.912,4
Erlösschmälerungen	-1.440,6	-136,9
Summe Bewirtschaftungsaufwendungen	-24.910,6	-21.319,9
Vermietungsergebnis	24.749,8	26.457,8

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 2023/2024 wurden werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 5.746,5 (H1 2022/2023: TEUR 11.321,8) aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderem Aufwendungen für das Property und Asset Management in Höhe von TEUR 3.262,0 (H1 2022/2023: TEUR 3.075,5). Im zweiten Geschäftsquartal ergaben sich zudem Erlösschmälerungen aufgrund eines einmaligen Mietverzichts gegenüber einem Großmieter sowie aufgrund von mietfreien Zeiten für verschiedene neue Mieter.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.268,0 (H1 2022/2023: TEUR 249,3) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus zuvor wertberichtigten, erworbenen Darlehen.

3.3. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft beträgt im H1 2023/2024 rund TEUR 666,4 (H1 2022/2023: TEUR 649,0). Beschäftigt wurden dabei durchschnittlich 23,5 Mitarbeiter (H1 2022/2023: 20,5), davon zwei Vorstandsmitglieder (H1 2022/2023: zwei), 14,5 Angestellte (H1 2022/2023: 12,0) sowie 7,0 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter (H1 2022/2023: 6,5).

3.4. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 wie folgt zusammen:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Wertminderungen auf Mietforderungen	0,9	388,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.198,5	209,1
Wertminderungen auf Erwerberabrechnungen	3,5	67,8
Wertminderungen auf Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten	0,0	410,0
Wertminderungen auf erworbene Darlehen	0,0	2.019,9
Gesamt	1.202,8	3.095,0

3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.955,8	1.003,0
Gebühren	179,3	223,1
Geschäftsbesorgungsgebühren	87,0	209,3
Werbekosten	110,8	107,6
Grundschuldkosten	11,2	91,2
Schadensersatz	0,8	83,2
Übrige	200,2	285,2
Gesamt	2.545,2	2.002,6
davon Einmalaufwendungen	1.517,9	947,1
Bereinigt	1.027,3	1.055,5

Die deutlich erhöhten Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind vor allem im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung sowie insbesondere in Verbindung mit der Refinanzierung auslaufender Darlehen und Anleihen angefallen.

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 28,2.

3.6. Finanzergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	1.722,9	2.626,0
Zinserträge aus creditsheff-Darlehen	0,0	206,8
Übrige Zinserträge	85,9	18,8
Summe Zinserträge	1.808,8	2.851,6
Zinsaufwendungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten	-6.856,0	-5.599,3
Zinsen für Unternehmensanleihen	-2.420,0	-2.451,6
Erbbauszinsen	-366,4	-406,4
Zinsen für Wandelanleihen	-315,6	-314,3
Übrige Zinsaufwendungen	-67,2	-27,5
Summe Zinsaufwendungen	-10.025,1	-8.799,1
Gesamt	-8.216,3	-5.947,5

In den übrigen Zinserträgen sind Zinserträge aus zuvor vollständig einzelwertberechtigten, erworbenen Darlehen in Höhe von TEUR 66,9 enthalten.

3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2023/2024	H1 2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	11.021,5	14.794,5
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	315,6	314,3
Periodenergebnis (verwässert)	11.337,1	15.108,8
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	15.195.154	15.039.447
Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)	50.351.092	50.195.385
Ergebnis je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,31	0,42
verwässert	0,23	0,30

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 2023/2024 Umsatzerlöse von EUR 7,2 Mio. (H1 2022/2023: EUR 8,4 Mio.).

4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Asset- und Propertymanagementverträge	4.330,7	7.837,5
Verträge über Verwaltungsumlage	130,5	217,6
Fahrzeugleasing	28,3	36,8
Gesamt	4.489,6	8.091,9
davon bis zu 1 Jahr	4.418,4	4.909,3
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	71,1	3.182,6
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

Am Bilanzstichtag 31. März 2024 hat die Gesellschaft eine Kaufpreisverpflichtung aus einem notariell beurkundeten Kaufvertrag. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung beläuft sich auf TEUR 2.350,0.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

4.3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Umlagen, Dienstleistungen für das Property- und Assetmanagement des Immobilienbestandes sowie – bis zur Kündigung der entsprechenden Verträge – Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen. Der Umfang der Transaktionen mit den nahestehenden Unternehmen ist im Folgenden dargestellt:

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist assoziiertes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. Für die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 87,0 (H1 2022/2023: TEUR 209,3) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

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 Zinssatz beträgt 8,0 % p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig.

Der Vertrag wurde vorzeitig mit Schreiben vom 5. April 2023 ordnungsgemäß und fristgerecht mit Wirkung zum 4. Juli 2023 durch die DKR gekündigt. Zwischen den Vertragsparteien wurde zunächst eine erste Tilgungsvereinbarung vereinbart, die die Rückzahlung bis September 2023 vorsah. Nach ausgebliebener Rückzahlung vereinbarten Darlehensgeberin und Darlehensnehmerin eine weitere Stundung bis spätestens Juni 2025 gegen Stellung verschiedener dinglicher Sicherheiten, die am 9. Dezember 2023 notariell beurkundet worden ist. Nach der Fälligkeit des Darlehens am 4. Juli 2023 wird das Darlehen mit 5 % über dem festgelegten Basiszins verzinst. Vom 1. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 belief sich dieser auf 3,12 %, sodass die Verzinsung in diesem Zeitraum mit 8,12 % p.a. erfolgte. Seit dem 1. Januar 2024 beträgt der Basiszins 3,62 % - infolgedessen erfolgt die Verzinsung seit Anfang 2024 mit 8,62 % p.a. Für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 1.722,9 erzielt (H1 2022/2023: TEUR 2.626,0). Im Berichtszeitraum erfolgten Tilgungen der Nominalforderung in Höhe von TEUR 6.476,6 sowie Tilgungen der Zinsforderung in Höhe von TEUR 3.600,0. Aufgrund der erhöhten Ausfallrisiken wird auf die Darlehensforderung gegenüber der Obotritia Capital KGaA eine Einzelwertberichtigung gebildet, wobei sich der Wertminderungsbestand zum Stichtag unverändert auf TEUR 44.094,3 (30.09.2023: TEUR 44.094,3) beläuft. Im Berichtszeitraum wurde keine zusätzliche Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gebildet. Bei der Ermittlung des Wertberichtigungsbetrags in der Vorperiode wurden trotz eines insgesamt deutlich höheren Besicherungsumfangs in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2023 aus Vorsichtsgründen sowie Gründen der verlässlichen Bewertbarkeit nur die zeitnah verwertbaren Sicherheiten angesetzt. Zum 31. März 2024 bestand nach Wertminderung auf Nominal und Zins eine Forderung inkl. Zinsen von TEUR 10.067,5 (30.09.2023: TEUR 18.421,2).

Es bestehen drei Pachtverträge mit der Diana Contracting GmbH, einer Tochtergesellschaft der Obotritia Capital KGaA, über die Nutzung von Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen. Die Verträge haben Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2030 und 31. Dezember 2024. Im Berichtszeitraum wurden Pachterlöse mit der Diana Contracting GmbH in Höhe von TEUR 3,7 (H1 2022/2023: TEUR 6,0) erzielt.

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 1.128,6 (H1 2022/2023: TEUR 1.047,5) 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 2.133,5 (H1 2022/2023: TEUR 2.028,0).

Mit der Elgeti Brothers GmbH bestehen diverse Gestattungsverträge über die Vermietung von Parkplätzen bei verschiedenen Objekten durch die Elgeti Brothers GmbH. Die Nutzungsverhältnisse laufen auf unbestimmte Zeit und können von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 3,3 (H1 2023/2023: TEUR 4,8) erzielt.

In der Bilanz bestehen folgende Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen:

TEUR	31.03.2024	30.09.2023
Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte		
Gegenüber Obotritia Capital KGaA	10.067,5	18.421,2

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 16.470,0 (30.09.2023: TEUR 16.470,0) 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
Sebastian Wasser Aufsichtsratsvorsitzender seit November 2023. Mitglied seit Juli 2023.	Vorstandsvorsitzender (CEO), ehret + Klein AG, Starnberg.	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Achim Betz Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit Januar 2022.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner).	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender bis 20. November 2023), börsennotiert
Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London.	<ul style="list-style-type: none"> Francotyp-Postalia Holding AG, Berlin (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied) Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
Antje Lubitz Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit Juli 2023. Mitglied und stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.	Geschäftsführerin, 3PM Services GmbH, Berlin.	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Rolf Elgeti Aufsichtsratsmitglied. Mitglied seit Juli 2023. Aufsichtsratsvorsitzender von Juli 2023 bis November 2023. Mitglied des Prüfungsausschusses seit Juli 2023.	Persönlich haftender Gesellschafter, Obotritia Capital KGaA, Potsdam.	<ul style="list-style-type: none"> Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender) creditsheff Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender bis 11. Januar 2024), börsennotiert NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 20. November 2023), börsennotiert Obotritia Hotel GmbH (vormals Obotritia Hotel SE), Potsdam (Vorsitzender des Verwaltungsrats bis 16. Oktober 2023) Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)

4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Alexander Kroth Vorstandsmitglied	Vorstand (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied	Vorstand (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> Keine

Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern eingegangen.

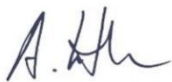
Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht zum Geschäftsjahr 2022/2023 verwiesen.

4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. bei zwei institutionellen Investoren platziert. Die Wandelanleihe wurde zu 98,5 % des Nennbetrags ausgegeben und mit einem Zinssatz von 12 % p.a. verzinst. Sie ist am 5. Oktober 2025 zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig, sofern sie nicht vorher gewandelt oder zurückgezahlt wird. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,85.

Da die angestrebte, längerfristige Prolongation der anfangs im April und Mai 2024 auslaufenden Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio nicht bis zur Fälligkeit der ursprünglich im April 2024 auslaufenden Anleihe abgeschlossen werden konnte, haben beide Parteien mit Vereinbarung vom 2. Mai 2024 das Fälligkeitsdatum beider Anleihen auf den 30. Juni 2024 verschoben.

Potsdam, 14. Mai 2024



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



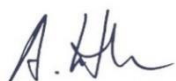
Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2024 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, 14. Mai 2024

Deutsche Konsum REIT-AG



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 Nahversorgungsimmobiliens 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 über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 1.070.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 78,1 Mio., verteilt auf 183 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,0 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	13. Mai 2024
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 13. Mai 2024)	EUR 2,70
Marktkapitalisierung	EUR 95 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 7,16/2,41

Finanzkalender

15. Mai 2024	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2023/2024
31. Mai 2024	Hauptversammlung, Berlin
14. August 2024	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024
19. September 2024	EPRA Annual Conference, Berlin
23. September 2024	Baader Investment Conference, München
19. Dezember 2024	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Marlene-Dietrich-Allee 12b

14482 Potsdam

Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 - 555

Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 - 599

E-Mail: 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.

